

**PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND
SUBSIDIARIES**

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN /
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN /
AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2020 DAN 2019 /
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31, 2020 AND 2019

Laporan Keuangan Konsolidasian dan
Laporan Auditor Independen
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir
31 Desember 2020 dan 2019

*Consolidated Financial Statements and
Independent Auditors' Report
For The Years Ended
December 31, 2020 and 2019*

**PT Pollux Properti Indonesia Tbk
dan Entitas Anak**

***PT Pollux Properti Indonesia Tbk
and Subsidiaries***

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG
BERAKHIR 31 DESEMBER 2020 DAN
31 DESEMBER 2019**

**DIRECTOR'S STATEMENTS LETTER
RELATING TO THE RESPONSIBILITY ON THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED DECEMBER 31,
2020 AND DECEMBER 31, 2019**

**PT POLLUX PROPERTI INDONESIA Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**PT POLLUX PROPERTI INDONESIA Tbk
AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan dibawah ini / *We, the undersigned:*

- | | |
|--|---|
| 1. Nama / <i>Name</i> | : RM. Suryo Atmanto |
| Alamat Kantor / <i>Office Address</i> | : Noble House #36-01
Dr. Ide Anak Agung Gde Agung
Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan
Jakarta Selatan 12950. |
| Alamat Domisili Sesuai KTP atau identitas lain /
<i>Domicile as stated in ID Card</i> | : Jl. Tebet Barat Dalam IX C No.B5 RT 002/ RW 006,
Kel.Tebet Barat, Kec. Tebet, Jakarta Selatan. |
| Nomor Telepon / <i>Phone Number</i> | : 021-5151036 |
| Jabatan / <i>Position</i> | : Direktur Utama / <i>President Director</i> |
| 2. Nama / <i>Name</i> | : Lie Iwan Aliwayana |
| Alamat Kantor / <i>Office Address</i> | : Noble House #36-01
Dr. Ide Anak Agung Gde Agung
Kav. E4.2 No.2, Mega Kuningan
Jakarta Selatan 12950. |
| Alamat Domisili Sesuai KTP atau identitas lain /
<i>Domicile as stated in ID Card</i> | : Jl. Karet Pasar No.22, RT 004/ RW 006, Kel.
Karet Kuningan, Kec. Setia Budi, Jakarta Selatan. |
| Nomor Telepon / <i>Phone Number</i> | : 021-5151036 |
| Jabatan / <i>Position</i> | : Direktur Utama / <i>Director</i> |

menyatakan bahwa :

state that :

- | | |
|---|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anak; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anak telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesia Financial Accounting Standards;</i> |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anak telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. <i>All information contained in the consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries is complete and correct;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anak tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;</i> |



4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anak.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

4. *We are responsible for the Internal control system of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries*

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 27 Agustus 2021 / August 27, 2021


75664AJX283052362

RM Suryo Atmanto
President Director

Lie Iwan Aliwayana
Director



*The original consolidated financial
statements included herein are in
Indonesian language*

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
DAN LAPORAN AUDITOR
INDEPENDEN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS AND INDEPENDENT
AUDITOR'S REPORT
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

Daftar isi

Table of Contents

	Halaman/ Page	
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan		<i>Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3 – 4	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6 - 7	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8 – 126	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
 Informasi Tambahan		 <i>Supplementary Information</i>
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	127 - 128	<i>Statements of Financial Position of Holding Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	129	<i>Statements of Comprehensive Income of Holding Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	130	<i>Statements of Changes in Equity of Holding Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	131	<i>Statements of Cash Flows of Holding Entity</i>

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

**KEPADA PEMEGANG SAHAM, DEWAN
KOMISARIS, DAN DIREKSI**

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO THE SHAREHOLDERS, BOARD OF
COMMISSIONERS, AND DIRECTORS**

Laporan No. / Report No. : 00324/2.0627/AU.1/03/0325-1/1/III/2021

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2020 serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

**Tanggung jawab manajemen atas laporan
keuangan konsolidasian**

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

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

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

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2020, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

**Management's responsibility for the financial
statements**

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

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgement, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error.

Tanggung jawab auditor (lanjutan)

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

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

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anaknya tanggal 31 Desember 2020, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian 2s terlampir yang menjelaskan bahwa efektif 1 Januari 2020, Grup menerapkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72: Pendapatan dari kontrak pelanggan dengan dampak kumulatif pada tanggal penerapan awal sesuai dengan standar pengakuan pada tanggal awal 1 Januari 2020 dan tidak melakukan penyajian kembali atas informasi komparatif. Penerapan PSAK 72 berdampak pada penyesuaian atas saldo laba pada 1 Januari 2020 sebesar Rp858.721.128.500.

Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian 45 terlampir mengungkapkan analisa manajemen Grup terkait dampak dari Pandemi COVID-19 pada aktivitas operasional PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anaknya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Auditor's responsibility (continued)

In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

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

Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2020 and its financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Emphasis of matter

We draw attention to Notes to the Accompanying Consolidated Financial Statements 2s, which explained that effective January 1, 2020, The Group implemented the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) 72: Revenue from customer contracts with the cumulative effect of initially applying the standard recognized at beginning January 1, 2020 and did not restate the comparative information. The adoption of PSAK 72, there was impacted to adjusted beginning balance of retained earnings as of January 1, 2020 amounted to Rp858.721.128.500.

Notes to Consolidated Financial Statements 45 discloses analysis of The Group's management regarding the impact of the COVID-19 Pandemic on the operational activities of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries. Our opinion is not modified in connection with such matters.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Pollux Properti Indonesia Tbk dan Entitas Anaknya pada tanggal 31 Desember 2020 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Pollux Properti Indonesia Tbk (Entitas Induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan penjelasan lainnya (Secara kolektif disebut "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, informasi keuangan entitas induk menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Other matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Pollux Properti Indonesia Tbk and its Subsidiaries as of December 31, 2020, and for the year then ended were conducted for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements as a whole. The accompanying financial information of PT Pollux Properti Indonesia Tbk (Holding Entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2020, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information. (Collectively stated as "Financial Information of the Holding Entity"), which presented as additional information to the accompanying consolidated financial statements, are presented for the purpose of additional analysis and are not part of the accompanying consolidated financial statements required by Indonesian Financial Accounting Standards. This Holding Entity Financial Information is the responsibility of the Company's management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. Such Holding Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the holding entity financial statements present fairly, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Jakarta,
27 Agustus / August 27, 2021



Drs. Dody Hapsoro., CPA., CA.

Surat Ijin Akuntan Publik No / License of Public Accountant No. AP. 0325

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, result of operations, changes in equity, and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. The standards, procedures, and practices utilized to audit such financial statements may differ from those generally accepted in countries and jurisdictions other than Indonesia. Accordingly the accompanying financial statements and the auditor's report thereon are not intended for use by those who are not informed about Indonesian accounting principles and auditing standards and their application in practice.

The Bellezza Office Tower 15th Unit 02. Jl. Letjend Soepeno No. 34 Jakarta Selatan 12210

Phone : +62 21 2253 0984, 2253 0985, 3972 9168, Fax. : +62 21 2253 0986

Website : www.hdt.co.id, www.igal-network.com

The original consolidated financial statements included herein
are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	32.269.926.748	2, 4	106.555.509.705	Cash and cash equivalents
Piutang usaha				Trade receivables
Pihak berelasi	-	2, 5	-	Related parties
Pihak ketiga	32.521.586.895		87.345.098.984	Third parties
Biaya dibayar di muka dan uang muka jangka pendek	51.824.910.201	2, 6	35.916.408.132	Prepaid expenses and advances-short term
Persediaan	2.593.535.052.897	2, 7	1.035.447.113.490	Inventory
Pajak dibayar dimuka	165.643.726.085	2, 17a	204.211.350.396	Prepaid taxes
JUMLAH ASET LANCAR	2.875.795.202.826		1.469.475.480.707	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Uang muka jangka panjang	294.159.605.866	2, 6	279.977.166.023	Advances-long term
Penyertaan saham	766.620.725.250	2, 8, 32	762.590.130.560	Investment in shares
Piutang lain-lain				Other receivables
Pihak berelasi	44.947.388.789	2, 9, 32	42.711.108.474	Related parties
Pihak ketiga	20.656.750.205		59.703.216.389	Third parties
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	40.536.370.463	2, 10	46.429.361.907	Restricted time deposits
Aset tetap – bersih	10.595.920.923	2, 11	14.947.927.596	Property, plant and equipment – net
Aset hak guna	2.279.431.837	2, 16	-	Right of use assets
Properti investasi - bersih	665.740.510.564	2, 12	700.246.723.791	Investment property - net
Konstruksi dalam pengerjaan	1.714.902.230.363	2, 13	1.613.290.347.061	Construction in progress
Tanah untuk pengembangan	566.289.325.750	2, 14	830.660.527.910	Land for development
Aset tak berwujud - bersih	575.156.985	2, 15	1.000.052.997	Intangible assets - netto
Aset pajak tangguhan	882.507.370	2, 17c	229.163.250	Deferred tax assets
Goodwill	10.794.402.600	2, 18	10.794.402.600	Goodwill
Uang jaminan	2.384.065.727	2, 19	2.449.876.049	Security deposits
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	4.141.364.392.692		4.365.030.004.607	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	7.017.159.595.518		5.834.505.485.314	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan kondolidasian secara keseluruhan.

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

The original consolidated financial statements included herein
are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (LANJUTAN)
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (CONTINUED)
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang usaha				Trade payables
Pihak ketiga	429.859.882.780	2, 21	346.940.240.048	Third parties
Utang pajak	38.555.638.134	2, 17b	93.858.675.637	Taxes payables
Beban yang masih harus dibayar	298.835.637.042	2, 22	273.877.178.921	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka	2.545.234.220.790	2, 23	790.525.079.935	Unearned revenue
Bagian lancar atas liabilitas jangka panjang:				Current maturities of long-term liabilities:
Utang bank	173.257.888.865	2, 24	188.431.745.997	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	234.548.508	2, 27	626.356.510	Consumer financing payables
Obligasi konversi	174.250.000.000	2, 28	204.573.724.294	Convertible bonds
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	3.660.227.816.119		1.898.833.001.342	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain				Other payables
Pihak berelasi	91.879.314.730	2, 25, 32	91.137.544.217	Related parties
Pihak ketiga	277.966.746.325		298.676.493.202	Third parties
Liabilitas imbalan kerja	12.379.233.544	2, 26	10.615.411.593	Employee benefit liabilities
Liabilitas jangka panjang – setelah dikurangi bagian lancar:				Long-term liabilities – net of current maturities:
Utang hak guna usaha	3.419.147.755	2, 16	-	Lease liability
Utang bank	1.434.828.966.813	2, 24	1.174.683.147.965	Bank loans
Utang pembiayaan konsumen	187.529.852	2, 27	224.089.009	Consumer financing payables
Obligasi konversi	54.675.600.000	2, 28	54.675.600.000	Convertible bonds
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	1.875.336.539.019		1.630.012.285.986	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	5.535.564.355.138		3.528.845.287.328	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Modal saham – nilai nominal Rp 100 per saham pada tahun 2020 dan 2019. Modal dasar – 28.284.000.000 lembar saham pada tahun 2020 dan 2019. Modal ditempatkan dan disetor penuh – 8.318.823.600 lembar saham pada tahun 2020 dan 2019	831.882.360.000	29	831.882.360.000	Share capital - par value of Rp 100 per share in 2020 and 2019. Authorized – 28.284.000.000 shares in 2020 and 2019. Issued and fully paid – 8.318.823.600 shares in 2020 and 2019
Komponen ekuitas lainnya	651.275.659.918	30	649.771.212.291	Other equity component
Saldo laba				Retained earnings
Sudah ditentukan penggunaannya	19.244.336.400		19.244.336.400	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	(225.913.512.488)		324.028.083.880	Unappropriated
Ekuitas dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali	(18.846.985.744)		(18.846.985.744)	Equity of restructuring transactions of entities under common control
Kepentingan non-pengendali	223.953.382.294	31	499.581.191.159	Non-controlling interest
JUMLAH EKUITAS	1.481.595.240.380		2.305.660.197.986	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	7.017.159.595.518		5.834.505.485.314	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan kondolidasian secara keseluruhan.

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

The original financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
Pendapatan	501.177.068.128	2, 33	684.329.100.722	Revenue
Beban pokok pendapatan	(272.643.735.203)	2, 34	(360.748.110.162)	Cost of revenue
LABA KOTOR	228.533.332.925		323.580.990.560	GROSS PROFIT
Beban operasi:				Operating expenses:
Beban penjualan dan pemasaran	(10.176.825.419)	2, 35	(50.235.433.251)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(123.575.830.587)	2, 36	(97.438.008.992)	General and administrative expenses
Keuntungan (kerugian) selisih kurs – bersih	8.395.590	2	(13.304.194)	Gain (loss) on foreign exchange
Keuntungan (kerugian) dari entitas asosiasi	4.030.594.689	2	12.567.805.473	Gain (loss) from subsidiaries
Keuntungan (kerugian) penjualan investasi saham	26.036.397.031	1c	-	Gain (loss) on sale of share investment
Keuntungan (kerugian) penjualan aset tetap	-		54.500.000	Gain (loss) from sale of assets
Pendapatan operasi lainnya	16.479.643.176	2	6.397.915.156	Other operational income
Beban operasi lainnya	(15.782.102.515)	2	(1.874.025.823)	Other operational expenses
LABA OPERASI	125.553.604.890		193.040.438.929	OPERATING INCOME
PENDAPATAN (BEBAN) LAINNYA				OTHER INCOME (EXPENSES)
Pendapatan keuangan	6.458.588.798	2, 37	10.261.132.705	Financial income
Beban keuangan	(38.287.127.899)		(4.035.242.668)	Financial costs
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	93.725.065.789		199.266.328.966	INCOME BEFORE INCOME TAX
Beban pajak penghasilan final	(7.817.719.248)	2, 17c	(16.874.494.766)	Final income tax expense
JUMLAH PAJAK PENGHASILAN	(7.817.719.248)		(16.874.494.766)	TOTAL INCOME TAX
(Beban) Manfaat pajak penghasilan tangguhan	653.344.120	2, 17c	229.163.250	Corporate income tax – (expenses) benefit – deferred
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	86.560.690.661		182.620.997.450	CURRENT YEAR NET INCOME

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

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

The original financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
(LANJUTAN)**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR
LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
(CONTINUED)**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	Catatan / Notes	2019	
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN (LANJUTAN)	86.560.690.661		182.620.997.450	CURRENT YEAR NET INCOME (CONTINUED)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME:
Pos yang akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya	-		-	Item that will be reclassified to profit or loss in subsequent period
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya: Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pasti	- 1.970.668.888		- 727.963.467	Item that will not be reclassified to profit or loss in subsequent period: Remeasurement of employee benefit obligations
PENGHASILAN KOMPREHENSIF BERSIH	88.531.359.549		183.348.960.917	NET COMPREHENSIVE INCOME
LABA BERSIH YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	30.354.818.414		68.506.572.042	Owners of Holding Entity
Kepentingan non-pengendali	56.205.872.247		114.114.425.408	Non-controlling interest
JUMLAH	86.560.690.661		182.620.997.450	TOTAL
LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	31.859.266.041		68.847.912.120	Owners of Holding Entity
Kepentingan non-pengendali	56.672.093.508		114.501.048.797	Non-controlling interest
JUMLAH	88.531.359.549		183.348.960.917	TOTAL
LABA PER SAHAM:		2ab, 41		EARNINGS PER SHARE:
DASAR	3,65		8,24	BASIC
DILUSIAN	2,86		6,28	DILLUTED

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan kondolidasian secara keseluruhan.

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

The original financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Keterangan / Description	Modal saham / Share capital	Komponen ekuitas lainnya / Other equity components	Saldo laba / Retained earnings		Ekuitas dari transaksi restrukturisasi entitas sepengendali / Performance equity of restructuring transactions of entities under common control	Uang muka setoran modal / Advance for share capital	Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk / Equity attributable to the owner of the Company	Kepentingan Nonpengendali / Non- controlling interest	Jumlah ekuitas / Total equity
			Sudah ditentukan penggunaannya / Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya / Unappropriated					
Saldo Per 31 Desember 2018 / Balance as of December 31, 2018	831.882.360.000	649.429.872.213	-	274.765.848.238	(18.846.985.744)	-	1.737.231.094.707	385.080.142.362	2.122.311.237.069
Laba bersih tahun berjalan / Net income for the year	-	-	-	68.506.572.042	-	-	68.506.572.042	114.114.425.408	182.620.997.450
Penghasilan komprehensif lain / Other comprehensive income	-	341.340.078	19.244.336.400	(19.244.336.400)	-	-	341.340.078	386.623.389	727.963.467
Saldo Per 31 Desember 2019 / Balance as of December 31, 2019	831.882.360.000	649.771.212.291	19.244.336.400	324.028.083.880	(18.846.985.744)	-	1.806.079.006.827	499.581.191.159	2.305.660.197.986
Penyesuaian saldo atas implementasi PSAK 72 / Opening balance adjustment upon initial application PSAK 72	-	-	-	(695.966.054.254)	-	-	(695.966.054.254)	(162.755.074.246)	(858.721.128.500)
Saldo Per 1 Januari 2020 / Balance as of January 1, 2020	831.882.360.000	649.771.212.291	19.244.336.400	(371.937.970.374)	(18.846.985.744)	-	1.110.112.952.573	336.826.116.913	1.446.939.069.486
Perubahan ekuitas entitas anak / Change in equity of subsidiaries	-	-	-	115.669.639.472	-	-	115.669.639.472	(169.544.828.127)	(53.875.188.655)
Laba bersih tahun berjalan / Net income for the year	-	-	-	30.354.818.414	-	-	30.354.818.414	56.205.872.247	86.560.690.661
Penghasilan komprehensif lain / Other comprehensive income	-	1.504.447.627	-	-	-	-	1.504.447.627	466.221.261	1.970.668.888
Saldo Per 31 Desember 2020 / Balance as of December 31, 2020	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

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan kondolidasian secara keseluruhan.

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

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
Arus Kas dari Aktivitas Operasi			Cash Flows from Operating Activities
Penerimaan kas dari pelanggan	752.621.781.665	555.945.363.149	Cash received from customers
Penerimaan kas dari pendapatan bunga	3.810.388.990	22.828.938.178	Cash received from interest revenue
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan, dan beban operasi lainnya	(936.624.611.427)	(542.184.640.764)	Cash paid to suppliers, employees, and other operational expenses
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan lainnya	(35.630.532.501)	(4.035.242.668)	Payment for interest expenses and other financial expenses
Pembayaran pajak penghasilan	(23.899.788.320)	(38.960.980.509)	Payment for income tax
Arus kas bersih yang digunakan untuk aktivitas operasi	(239.722.761.593)	(6.406.562.614)	Net cash flows used for operating activities
Arus Kas dari Aktivitas Investasi			Cash Flows from Investing Activities
Perolehan aset tak berwujud	(55.000.000)	(745.200.000)	Acquisition of intangible assets
Perolehan aset tetap	(240.543.890)	(2.180.589.475)	Acquisition of property, plant, and equipment
Pelepasan aset tetap (Penempatan) pencairan deposito yang telah ditentukan penggunaannya	-	2.117.000.005	Proceeds from sale of fixed asset
Penambahan konstruksi dalam pengerjaan	(101.611.883.302)	(697.923.217.950)	(Placement) withdrawal of restricted time deposit
Penempatan uang jaminan	65.810.322	(608.765.000)	Addition of construction in progress
Arus kas bersih yang diperoleh dari atau digunakan untuk aktivitas investasi	(95.948.625.426)	(708.064.467.658)	Net cash flows providedly used for investing activities

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan kondolidasian secara keseluruhan.

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

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan			Cash Flows from Financing Activities
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak berelasi	(1.494.509.802)	(7.693.269.707)	Receipt (payment) from (to) related parties
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak ketiga	18.336.719.307	248.236.307.925	Receipt (payment) from (to) third parties
Pembayaran utang pembiayaan konsumen	(428.367.159)	(1.653.316.976)	Payment of consumer financing payables
Penerimaan utang bank	244.971.961.717	422.758.043.209	Receipt from bank loan
Arus kas bersih yang diperoleh dari aktivitas pendanaan	261.385.804.063	661.647.764.451	Net cash flows provided by financing activities
Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas	(74.285.582.957)	(52.823.265.821)	Net Decrease in Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	106.555.509.705	159.378.775.526	Cash and Cash Equivalents at The Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	32.269.926.748	106.555.509.705	Cash and Cash Equivalents at End of Year

Informasi atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas diungkapkan dalam Catatan 43.

Information for non cash activities is disclosed in Note 43.

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan dalam Catatan 44.

Reconciliation of liabilities arising from financing activities in Note 44.

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

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

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Pollux Properti 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, yang terakhir berdasarkan Akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 23, tanggal 30 Agustus 2018, sehubungan dengan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Perubahan akta tersebut telah mendapat pengesahan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0238714 tertanggal 3 September 2018.

Perusahaan berdomisili di Gedung Bursa Efek Indonesia Tower II Suite 2801, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 52-53, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Sesuai dengan pasal 3 Akta No. 59 oleh Fathiah Helmi, S.H., maksud dan tujuan Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang perdagangan, pengembangan atau *developer*, pembangunan dan pemberian jasa.

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.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Pollux Properti 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., 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 Company's Articles of Association has been amended several times, most recently by Notarial Deed No. 23 from Fathiah Helmi, S.H., dated August 30, 2018, concerning increase of issued and fully paid of the Company's share capital. This most recent amendment was legalized by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-AH.01.03-0238714 dated September 3, 2018.

The Company is domiciled in Indonesia Stock Exchange Building Tower II Suite 2801, Jalan Jenderal Sudirman Lot 52-53, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru, South Jakarta.

In accordance with article 3 of the Deed No. 59 by Fathiah Helmi, S.H., the purpose and objective of the company is to conduct business in the field of trading, developer, construction and delivery of service.

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

a. Pendirian Perusahaan (lanjutan)

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.

Entitas induk dan entitas induk terakhir Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2020 adalah PT Borneo Melawai Perkasa dan PT Pollux Multi Artha.

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Akta No. 37 tertanggal 20 Juni 2019 oleh Fathiah Helmi, S.H., susunan Dewan Komisaris dan Dewan Direksi untuk tahun 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut :

	2020
Dewan Komisaris	
Komisaris Utama	Timur Pradopo
Komisaris	Luciana
Komisaris Independen	Timur Pradopo
Dewan Direksi	
Direktur Utama	RM Suryo Atmanto
Direktur	Lie Iwan Aliwayana
Direktur	Donisius Adi
Direktur	Maikel Tanuwidjaja
Direktur	-
Direktur Independen	-

1. GENERAL (CONTINUED)

**a. Establishment of the Corporation
(continued)**

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 holding entity and ultimate holding entity of the Company as of December, 31 2020 are PT Borneo Melawai Perkasa and PT Pollux Multi Artha.

b. Board of Commissioners, Board of Directors and Employees

Based on Deed No. 37 dated June 20, 2019 of Fathiah Helmi, S.H., composition of Board of Commissioner and Board of Directors for the year 2020 and 2019 are as follows:

	2019	
		Board of Commissioners
Po Sun Kok		President Commissioner
Luciana		Commissioner
Timur Pradopo		Independent Commissioner
		Board of Directors
Nico Purnomo		President Director
Bambang Herdiantoro		Director
Lie Iwan Aliwayana		Director
Donisius Adi		Director
Handojo Koentoro Setyadi		Director
Maikel Tanuwidjaja		Independent Director

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

b. Dewan Komisaris, Dewan Direksi dan Karyawan (lanjutan)

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 nomor 001/PPI/SK-DEKOM/II/2020 tertanggal 18 Februari 2020. Dengan demikian, susunan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

	2020
Ketua	Timur Pradopo
Anggota	Solihin Makmur Alam
Anggota	Irena Lady Soemarlim

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki 237 dan 297 karyawan tetap (tidak diaudit).

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasi

Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung maupun tidak langsung pada entitas anak (selanjutnya disebut "Grup") pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 yang terdiri dari:

1. GENERAL (CONTINUED)

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

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. 001/PPI/SK-DEKOM/II/2020 dated on February 18, 2020. Therefore, the composition of the Company's Audit Committee are as follows:

	2019	
Timur Pradopo	Chairman	
Solihin Makmur Alam	Member	
Irena Lady Soemarlim	Member	

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has 237 and 297 permanent employees (unaudited).

c. Consolidated Subsidiaries

The Company has direct or indirect ownership of the subsidiaries (hereinafter referred to as "the Group"), as of December 31, 2020 and 2019 which consisting of:

Nama entitas anak / Name of subsidiaries	Lokasi / Location	Kegiatan usaha / Principal activity	Tahun operasi komersial / Year of commercial operation	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	
				2020	2019
<u>Kepemilikan langsung/ Direct ownership</u>					
PT Pollux Mega Kuningan	Jakarta	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	-	99,90%	99,90%
PT Pollux Mega Karunia	Jakarta	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	-	99,90%	99,90%
PT Raffles Investasi Indonesia	Jakarta	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa/ Developer, Trade, and Services	-	99,99%	99,99%
PT First Pacific Development	Jakarta	Pembangunan, jasa dan perdagangan / Developer, services and trade	-	99,99%	99,99%
PT Mega Kuningan Prima	Jakarta	Perdagangan, Pembangunan dan Pemberian Jasa/ Trading, Developer, and Delivery of Services	-	99,00%	99,00%

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

Nama entitas anak / Name of subsidiaries	Lokasi / Location	Kegiatan usaha / Principal activity	Tahun operasi komersial / Year of commercial operation	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	
				2020	2019
Kepemilikan langsung/ Direct ownership					
PT Pollux Mega Kencana	Jakarta	Perdagangan, Pembangunan dan Pemberian Jasa / Trading, Developer, and Delivery of Services	-	99,00%	46,00%
PT Scotia Sentosa Indonesia	Jakarta	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	-	99,00%	99,99%
PT Pollux Kemang Superblok	Jakarta	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	2017	60,00%	60,00%
PT Pollux Lieco Kencana	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	72,50%	72,50%
PT Pollux Karawang Indonesia	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	99,90%	99,90%
PT Pollux Habibie Internasional	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	99,90%	99,90%
PT HabibiePo Rumah Sakit Internasional	Jakarta	Jasa Rumah Sakit dan Jasa Kesehatan / Hospital Services and Health Services	-	50,00%	50,00%
PT Duta Megah Laksana	Lombok	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa/ Developer, Trade, and Services	2014	99,99%	50,00%
PT Pollux Regis Internasional	Batam	Pembangunan dan Pemberian Jasa/ Developer and Delivery of Services	-	99,99%	99,99%
Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership					
PT Mega Daya Prima ¹	Jakarta	Perdagangan, Industri, Pertambangan, Pengangkutan, dan Jasa / Trade, Industry, Mining, Transportation, and Services	2018	100%	100,00%
PT Adiperdana Sejahtera ²	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	99,99%	99,99%
PT Pelita Bara Pratama ³	Jakarta	Pembangunan dan Pemberian Jasa / Developer and Delivery of Services	-	99,90%	99,90%
PT Pelita Bara Persada ³	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / Construction and Real Estate	-	99,96%	99,96%
PT Mega Kuningan Pinnacle ³	Jakarta	Pembangunan Kantor dan Apartemen / Developer of Office and Apartment	2013	60,00%	60,00%

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

			Tahun operasi komersial / Year of commercial operation	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership	
Nama entitas anak / Name of subsidiaries	Lokasi / Location	Kegiatan usaha / Principal activity		2020	2019
<u>Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership</u>					
PT Pollux Aditama Kencana ⁴	Jakarta	Perdagangan, Pembangunan dan Pemberian Jasa/ <i>Trading, Developer, and Delivery of Services</i>	2014	99,9%	70,00%
PT Karawang Pertiwi Sentosa ⁵	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / <i>Construction and Real Estate</i>	-	70,00%	70,00%
PT Pollux Lito Karawang ⁵	Jakarta	Konstruksi dan Real Estate / <i>Construction and Real Estate</i>	2018	60,00%	60,00%
PT Pollux Barelang Megasuperblok ⁶	Batam	Pembangunan, Real Estate, Perdagangan, Industri dan Jasa / <i>Developer, Real Estate, Trade, Industry and Services</i>	2016	51,00%	51,00%
PT Sentra Medika Inovasi ⁷	Jakarta	Perdagangan besar / <i>Large Trade</i>	-	40,00%	40,00%
PT Habibiepo Sel Punca Laboratorium ⁷	Jakarta	Laboratorium Sel Punca / <i>Stem Cell Laboratory</i>	-	99,99%	99,99%
PT Habibiepo Klinik Spesialis ⁷	Jakarta	Klinik Spesialis, Poliklinik Umum, dan Balai Pengobatan / <i>Specialist Clinic, General Polyclinic, and Medical Center</i>	-	99,99%	99,99%
			Jumlah aset sebelum eliminasi / Total asset before elimination		
Nama entitas anak / Name of subsidiaries			Nama proyek / Project Name		
			2020	2019	

Kepemilikan langsung / Direct ownership

PT Pollux Mega Kuningan	-	494.983.884.202	450.233.281.146
PT Pollux Mega Karunia	-	215.580.375.000	215.580.375.000
PT Raffles Investasi Indonesia	-	23.838.732.850	23.847.005.017
PT First Pacific Development	-	158.855.773.480	158.909.062.372
PT Mega Kuningan Prima	-	2.002.786.101.097	1.676.465.462.770
PT Pollux Mega Kencana	-	2.191.136.295.080	1.414.890.995.659
PT Scotia Sentosa Indonesia	-	80.430.861.343	17.683.714.364
PT Pollux Kemang Superblok	Gangnam District	-	253.356.789.694
PT Pollux Lieco Kencana	-	385.000.000	385.000.000
PT Pollux Karawang Indonesia	-	81.941.670.424	50.805.013.699
PT Pollux Habibie Internasional	-	86.462.500	86.462.500
PT Habibie Po Rumah Sakit Internasional	-	1.600.000.200	1.600.000.200
PT Duta Megah Laksana	Amarsvati	243.921.329.710	196.917.521.377
PT Pollux Regis Internasional	-	1.514.091.309.550	1.034.879.573.087

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

Nama entitas anak / Name of subsidiaries	Nama proyek / Project Name	Jumlah aset sebelum eliminasi / Total asset before elimination	
		2020	2019
<u>Kepemilikan tidak langsung / Indirect ownership</u>			
PT Mega Daya Prima ¹	Pollux Sky Suites	493.462.134.449	448.710.714.973
PT Adiperdana Sejahtera ²	-	32.502.770.180	32.556.059.071
PT Pelita Bara Pratama ³	-	20.418.083.450	20.418.083.450
PT Pelita Bara Persada ³	-	391.238.496.450	391.238.496.450
PT Mega Kuningan Pinnacle ³	World Capital Tower	1.589.628.819.990	1.261.349.570.514
PT Pollux Aditama Kencana ⁴	Chadstone Cikarang	2.131.489.265.331	1.487.144.798.488
PT Karawang Pertiwi Sentosa ⁵	-	8.100.000.000	8.100.000.000
PT Pollux Lito Karawang ⁵	Pollux Technopolis	70.895.024.805	60.625.697.631
PT Pollux Barelang Megasuperblok ⁶	Meisterstadt	1.600.915.828.332	1.121.704.091.869
PT Sentra Medika Inovasi ⁷	-	2.500.000.000	2.500.000.000
PT Habibiepo Sel Punca Laboratorium ⁷	-	100.000.000	100.000.000
PT Habibiepo Klinik Spesialis ⁷	-	100.000.000	100.000.000

¹ = Dimiliki oleh PT Pollux Mega Kuningan / Owned by PT Pollux Mega Kuningan

² = Dimiliki oleh PT First Pacific Development / Owned by PT First Pacific Development

³ = Dimiliki oleh PT Mega Kuningan Prima / Owned by PT Mega Kuningan Prima

⁴ = Dimiliki oleh PT Pollux Mega Kencana / Owned by PT Pollux Mega Kencana

⁵ = Dimiliki oleh PT Pollux Karawang Indonesia / Owned by PT Pollux Karawang Indonesia

⁶ = Dimiliki oleh PT Pollux Regis Internasional / Owned by PT Pollux Regis Internasional

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

Pelepasan entitas anak

Disposal subsidiaries

PT Pollux Kemang Superblok

PT Pollux Kemang Superblok

Berdasarkan Akta No 14 dan No 15 tertanggal 21 September 2020 oleh notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn di Karawang, Perusahaan menjual kepemilikan saham PT Pollux Kemang Superblok kepada PT Jurong Investasi Prima sebanyak 599 saham sebanyak 1 saham ke PT Jurong Investasi Jaya dengan nominal masing-masing sebesar Rp 59.900.000 dan Rp 100.000.

Based on Deed No. 14 and No. 15 dated September 21, 2020 by notary Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., M.Kn in Karawang, the Company sold its share ownership in PT Pollux Kemang Superblock to PT Jurong Investasi Prima for 599 shares. 1 share to PT Jurong Investasi Jaya with a nominal value of Rp. 59.900.000 and Rp. 100.000,- respectively.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (LANJUTAN)

c. Entitas Anak yang Dikonsolidasi (lanjutan)

Pelepasan entitas anak

Perhitungan selisih restrukturisasi entitas
sepengendali ada sebagai berikut :

	2020
Jumlah aset neto yang dilepaskan	(25.976.397.031)
Presentase kepemilikan yang dilepaskan	99,99%
Nilai wajar penyertaan saham	60.000.000
Keuntungan (kerugian) pelepasan aset	26.036.397.031

d. Penawaran Umum Saham Perusahaan

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 Rp 100 (Rupiah penuh) per saham dengan harga pelaksanaan Rp 615 (Rupiah penuh) per saham.

Pada tanggal 31 Desember 2020, seluruh saham Perusahaan sebanyak 8.318.823.600 lembar saham telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

1. GENERAL (CONTINUED)

c. Consolidated Subsidiaries (continued)

Disposal of subsidiaries

The calculation of the difference between the
restructuring of entities under common control
is as follows:

	2019
- The amount of net assets disposed	
- Percentage of ownership disposed	
- Fair value of equity participation	
- Gain (loss) on disposal of assets	

d. Public Offering of Shares of the Company

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 Rp 100 (full Rupiah) per share and offering price of Rp 615 (full Rupiah) per share.

As of 31 December 2020, all of the Company's issued shares totaling to 8.318.823.600 shares have been listed on the Indonesia Stock Exchange.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anak (Grup) disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang terdiri dari PSAK yang dikeluarkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) serta Peraturan VIII.G.7 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terkait penyajian laporan keuangan. Laporan keuangan konsolidasian ini tidak dimaksudkan untuk menyajikan posisi keuangan, hasil operasi dan arus kas yang sesuai dengan prinsip akuntansi dan praktek pelaporan akuntansi yang berlaku umum di negara dan yurisdiksi lain.

b. Dasar Penyusunan

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 Grup, yaitu Dolar Amerika Serikat, Dolar Singapura, 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 dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) yang dikendalikan oleh Perusahaan (entitas anak). Pengendalian dianggap ada apabila Perusahaan mempunyai hak untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional suatu entitas untuk memperoleh manfaat dari aktivitasnya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING
POLICIES**

a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (the Group) have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which consist of SFAS issued by Indonesian Institute of Accountants (IAI) and Rules No VIII.G.7 of Indonesian Financial Services Authority (OJK) regulations related to presentation of financial statement. These consolidated financial statements are not intended to present the financial position, result of operation and cash flows in accordance with accounting principles and reporting practices generally accepted in other countries and jurisdictions.

b. Basic of Preparation

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), Singapore Dollar (SGD), 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 statements of cash flows are prepared using the direct method with classifications of cash flows into operating, investing and financing activities.

c. Basic of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entity (including special purpose entities) controlled by the Company (subsidiaries entity). Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Hasil entitas anak yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian sejak tanggal efektif akuisisi dan sampai dengan tanggal efektif penjualan.

Jika diperlukan, penyesuaian dapat dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansi yang digunakan sesuai dengan kebijakan akuntansi yang digunakan oleh Grup.

Seluruh transaksi intra kelompok usaha, saldo, penghasilan dan beban dieliminasi pada saat konsolidasian.

Kepentingan non-pengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan non-pengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan non-pengendali dari nilai wajar aset bersih yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi.

Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan non-pengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan non-pengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan pada kepentingan non-pengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan non-pengendali mempunyai saldo defisit.

Perubahan dalam bagian kepemilikan Grup pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Nilai tercatat kepentingan Grup dan kepentingan non-pengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan non-pengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik Entitas Induk.

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

c. Basic of Consolidation (continued)

Income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statements of comprehensive income from the effective date of acquisition and up to the effective date of disposal.

When necessary, adjustments were made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with those used by other members of the Group.

All intra-group transactions, balances, income and expenses are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interest in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at of the recognized amounts of the fair value acquiree's identifiable net asset. The choice of measurement is made on acquisition by acquisition basis.

Subsequent to acquisition, the carrying amount of non-controlling interest is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interest shares of subsequent changes in equity. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having deficit balance.

Changes in the Group's interest in existing subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interest are adjusted to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognized directly in equity and attributed to owners of the Company.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)

Ketika grup kehilangan pengendalian atas entitas anak, keuntungan dan kerugian diakui didalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) keseluruhan nilai wajar yang diterima dan nilai wajar dari setiap sisa investasi dan (ii) nilai tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan non-pengendali. Ketika aset dari entitas anak dinyatakan sebesar nilai revaluasi atau nilai wajar dan akumulasi keuntungan atau kerugian yang telah diakui sebagai pendapatan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas, jumlah yang sebelumnya diakui sebagai pendapatan komprehensif lain dan akumulasi ekuitas dicatat seolah-olah Grup telah melepas secara langsung aset yang relevan (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer langsung ke saldo laba sebagaimana ditentukan oleh PSAK yang berlaku).

d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Efektif tanggal 1 Januari 2013, Perusahaan mengadopsi PSAK No. 10 (Revisi 2014), "Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing" secara retrospektif, yang menjelaskan mekanisme pencatatan transaksi mata uang asing dan kegiatan usaha luar negeri dalam laporan keuangan entitas dan menjabarkan laporan keuangan ke dalam mata uang penyajian.

Perusahaan memperhitungkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsional.

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

c. Basic of Consolidation (continued)

When the Group loses control of a subsidiaries, a gain or loss is recognized in profit or loss and is calculated as the difference between (i) the aggregate of the fair value of the consideration received and the fair value of any retained interest and (ii) the previous carrying amount of the assets (including goodwill), and liabilities of the subsidiaries and any non-controlling interest. When assets of the subsidiaries are carried at revalued amount or fair value and the related cumulative gain or loss has been reconized in other comprehensive income and accumulated in equity are accounted for as if the Group had directly disposed of the relevant assets (i.e.reclassified to profit or loss or transferred directly to retained earnings as specified by applicable accounting standards).

d. Foreign Currency Transaction and Balance

Effective on January 1, 2013, the Company adopted SFAS No. 10 (Revised 2010), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates", retrospectively, which explains how to record foreign currency transactions and foreign operations in the financial statements of the entity and translate financial statements into a presentation currency.

The Company considers the main indicators and other indicators in determining the functional currency.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

d. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing (lanjutan)

Jika tidak ada indikator yang dicampur dan mata uang fungsional tidak jelas, manajemen menggunakan penilaian untuk menentukan mata uang fungsional yang paling tepat menggambarkan efek ekonomi dari transaksi, peristiwa dan kondisi yang mendasarinya.

Mata uang fungsional Perusahaan adalah Rupiah, laporan keuangan disajikan dalam Rupiah dengan penuh pembulatan ke atas. Transaksi selama tahun berjalan dalam mata uang selain Rupiah akan dicatat dalam mata uang Rupiah dengan menggunakan kurs yang berlaku pada tanggal transaksi.

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 2020 dan 2019 atas saldo mata uang asing yang signifikan adalah sebagai berikut:

	2020
1 USD/ Rupiah	14.105
1 SGD/ Rupiah	10.698
1 EUR/ Rupiah	17.419

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 Kepentingan Non-Pengendali ("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".

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

d. Foreign Currency Transaction and Balance (continued)

If no indicators are mixed and the functional currency is not obvious, management uses its judgment to determine the functional currency that best describes the economic effect of transactions, events and conditions that underlie them.

The Company's functional currency is Rupiah, the financial statements are presented in Rupiah with full rounding up. Transactions during the year involving currencies other than the Rupiah are recorded in Rupiah using the exchange rates prevailing at the transaction date.

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 statements of profit or loss and other comprehensive income of the current year.

Exchange rate that used on the date of December 31, 2020 and 2019 the balance of the significant foreign currency are as follows:

	2019	
	13.901	1 USD/ Rupiah
	10.321	1 SGD/ Rupiah
	15.589	1 EUR/ Rupiah

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 Non-Controlling Interest ("NCI") to the acquiree. For each business combination, the acquirer measures the NCI of the acquired entity at fair value or by the proportion of NCI ownership of the identifiable net asset of the acquired entity. Acquisition costs incurred are directly charged and presented as "Other expenses".

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

e. Entitas Tidak Sepengendali (lanjutan)

Ketika melakukan akuisisi atas sebuah bisnis, Grup 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.

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.

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

e. Non Controlling Interest (continued)

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 NCI 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 subsidiaries, 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 ("CGU") 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 CGU.

If goodwill has been allocated to an CGU and certain operations on such CGU 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 CGU.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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 grup secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam grup 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 "Tambahan Modal Disetor - Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

g. Kas dan Setara Kas

Kas dan Setara Kas terdiri dari kas, bank dan deposito yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan tidak dijamin serta tidak dibatasi penggunaannya.

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.

g. Cash and Cash Equivalents

Cash and Cash Equivalents consist of cash on hands and in banks, and deposits with maturities of less than three months, net of outstanding bank overdrafts.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

h. Piutang Usaha

Piutang usaha adalah piutang pelanggan terkait dengan penjualan atau jasa yang dilakukan dalam kegiatan usaha. Piutang lain-lain adalah jumlah piutang pihak ketiga atau pihak berelasi untuk transaksi di luar kegiatan usaha normal. Jika tingkat kolektabilitas diekspektasi dalam satu tahun atau kurang, maka akan diklasifikasikan sebagai aset lancar. Jika tidak, maka akan disajikan sebagai aset tidak lancar.

i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

Pihak – pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (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 salah satu 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.

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

h. Trade Receivables

Trade receivables are amounts due from customers for sales or services performed in the ordinary course of business. Other receivables are amounts due from third or related parties for transactions outside the ordinary course of business. If collection is expected in one year or less, they are classified as current assets. If not, they are presented as non-current assets.

i. 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 a holding entity 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 holding entity, subsidiaries and fellow subsidiaries is related to the others).
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
- iii. Both entities are joint ventures of the same third party.
- iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**i. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi
(lanjutan)**

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).

vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (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*).

j. Aset Real Estat

Aset real estat terdiri dari bangunan apartemen dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi neto, mana yang lebih rendah.

k. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

l. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan, dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada. aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus ke nilai sisa diperkirakan mereka selama lebih rendah dari estimasi masa manfaat aset.

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

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

v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.

vi. The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a).

vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a holding of the entity).

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

j. Real Estate

Real estate assets consisting of apartment buildings are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

k. Prepaid Expenses

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

l. Property, Plant, and Equipment

Property, plant, and equipment are stated at cost of acquisition, less accumulated depreciation and impairment, if any. Fixed assets are depreciated using the straight-line method to their estimated residual value over the lesser of the estimated useful lives of the assets.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

l. Aset Tetap (lanjutan)

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun / Years
Kendaraan	8
Peralatan kantor	4
Perabotan kantor	4
Perabotan hotel	4 – 20

Biaya selanjutnya termasuk dalam nilai tercatat aset atau diakui sebagai aset yang terpisah, sebagaimana mestinya, hanya apabila kemungkinan bahwa manfaat ekonomi masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke Perusahaan dan biaya tersebut dapat diukur secara andal. Jumlah tercatat komponen yang diganti tidak lagi diakui. Semua perbaikan dan pemeliharaan dibebankan ke laporan laba rugi selama periode dimana terjadinya.

Masa manfaat aset dan nilai sisa ditelaah dan disesuaikan jika perlu. Ulasan ini akan terjadi setidaknya di akhir tahun keuangan. Efek dari setiap revisi diakui dalam laporan laba rugi, ketika perubahan muncul.

Ketika aset tetap dijual, nilai tercatatnya dikeluarkan dari laporan keuangan, dan keuntungan dan kerugian yang dihasilkan dari penjualan aset tetap diakui dalam laporan laba rugi.

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.

m. 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.

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

**l. Property, Plant, and Equipment
(continued)**

Depreciation is computed using straight-line method based on the estimated useful lives of the property, plant and equipment as follows:

	Tahun / Years	
	8	Vehicle
	4	Office equipment
	4	Office furniture
	4 – 20	Hotel furniture

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

The assets's useful lives and residual values are reviewed and adjusted if appropriate. This review will occur by at least at the financial year-end. The effects of any revisions are recognised in the profit or loss, when the changes arise.

When fixed assets are disposed of, their carrying values are eliminated from the financial statements, and the resulting gains and losses on the disposal of fixed assets are recognized in the profit or loss.

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

m. Investment properties

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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

m. Properti investasi (lanjutan)

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.

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 penghentian atau pelepasan.

n. Aset Tak Berwujud

Aset tak berwujud Grup berupa perangkat lunak. Perangkat lunak yang bukan merupakan bagian integral dari perangkat keras yang terkait dicatat sebagai aset tak berwujud dan dinyatakan sebesar nilai tercatat, yaitu sebesar biaya perolehan dikurangi dengan akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan perangkat lunak terdiri dari seluruh pengeluaran yang dapat dikaitkan langsung dalam persiapan perangkat lunak tersebut sehingga siap digunakan sesuai dengan tujuannya.

Pengeluaran setelah perolehan perangkat lunak dapat ditambahkan pada biaya perolehan perangkat lunak atau dikapitalisasi sebagai perangkat lunak hanya jika pengeluaran tersebut menambah manfaat ekonomis masa depan dari perangkat lunak yang bersangkutan sehingga menjadi lebih besar dari standar kinerja yang diperkirakan semula. Pengeluaran yang tidak menambah manfaat ekonomis masa depan dari perangkat lunak diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

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

m. Investment properties (continued)

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.

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.

n. Intangible Assets

The Group's intangible assets are software. Software that is not an integral part of the associated hardware is recorded as an intangible asset and is stated at cost, at cost less accumulated amortization and accumulated impairment losses, if any.

The cost of the software consists of all expenditures that can be directly attributed in the preparation of the software so that it is ready for its intended use.

Expenditures after the acquisition of the software may be added to the cost of the software or capitalized as software only if such expenditure adds to future economic benefits of the corresponding software so that it becomes larger than the previously estimated performance standard. Expenditures that do not increase the future economic benefits of the software are recognized as an expense when incurred.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

n. Aset Tak Berwujud (lanjutan)

Perangkat lunak dengan umur manfaat terbatas diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama estimasi masa manfaat ekonomis aset yaitu 4 (empat) tahun.

Amortisasi perangkat lunak diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, sejak tanggal perangkat lunak tersebut tersedia untuk dipakai sampai berakhirnya masa manfaat dari perangkat lunak tersebut.

Masa manfaat ekonomis dan metode amortisasi ditelaah setiap akhir periode.

o. Konstruksi 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.

p. 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.

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

n. Intangible Assets (continued)

Software with a limited useful life is amortized using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets of 4 (four) years.

Amortization of the software is recognized in the consolidated statements of income and other comprehensive income, from the date that the software is available for use until the expiration of the useful life of the software.

The period of economic benefits and amortization method are reviewed at the end of each period.

o. 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" or "Investment Properties" account in question.

p. 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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

q. Goodwill

Goodwill timbul atas akuisisi dari suatu bisnis yang dicatat pada biaya perolehan yang ditetapkan pada tanggal akuisisi dari bisnis tersebut dikurangi akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* dialokasikan pada setiap unit penghasil kas dari Group yang diharapkan memberikan manfaat bisnis tersebut. Unit penghasil kas yang telah memperoleh alokasi *goodwill* diuji penurunan nilainya secara tahunan, dan ketika terdapat indikasi bahwa unit tersebut mengalami penurunan nilai.

Jika jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas kurang dari jumlah tercatatnya, rugi penurunan nilai dialokasikan pertama untuk mengurangi jumlah tercatat aset atas setiap *goodwill* yang dialokasikan pada unit dan selanjutnya aset lainnya dari unit dibagi atas dasar jumlah tercatat setiap aset dalam unit tersebut.

Pelepasan unit penghasil kas yang relevan, jumlah yang dapat diatribusikan dari *goodwill* termasuk dalam penentuan laba rugi atas pelepasan.

r. Persediaan

Properti persediaan mengompres bangunan yang tidak banyak digunakan untuk operasi, tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha biasa, namun terutama diadakan untuk mendapatkan pendapatan sewa dan apresiasi modal.

q. Goodwill

Goodwill arising on an acquisition of a business is carried at cost as established at the date of acquisition of the business less accumulated impairment losses, if any.

For the purpose of impairment testing, *goodwill* is allocated to each of the group cash-generating units expected to benefit of the business. Cash – generating units which has been allocated to *goodwill* are tested for impairment annually, or more frequently when there is an indication that the unit maybe impaired.

If the recoverable amount of the cash – generating units is less than its carrying amount, the impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of any *goodwill* allocated to the unit and then the other asset of the units.

On disposal of the relevant cash generating unit, the attributable amount of *goodwill* is included in determination of the profit or loss on disposal.

r. Inventory

Inventory properties compries buildings which are not occupied substantially for use in the operations, not for sale in the ordinary course of the business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

r. Persediaan (lanjutan)

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Biaya perolehan persediaan meliputi seluruh biaya yang timbul sampai persediaan berada dalam kondisi dan lokasi saat ini dimana ditentukan dengan metode rata-rata bergerak. Nilai realisasi neto adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha normal dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk melaksanakan 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.

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 periode. Jumlah penyisihan penurunan nilai persediaan ke nilai realisasi neto dan seluruh kerugian persediaan diakui sebagai beban pada periode penurunan nilai atau kerugian terjadi.

Konstruksi dalam pengerjaan terdiri dari pembangunan yang dimaksudkan sebagai properti investasi. Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya terdiri dari akumulasi biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan gedung, termasuk biaya tanah, biaya infrastruktur, fasad, interior, dan akses sistem keamanan. Jika konstruksi selesai dan siap digunakan, biaya yang dikeluarkan akan direklasifikasi ke akun properti investasi.

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

r. Inventory (continued)

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value (*the lower of cost or net realizable value*). Cost of inventories includes all costs incurred until the supplies are in the condition and the location where the current is determined by the moving-average method. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

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.

Provision for decline in value of inventory due to obsolescence, damage, loss and slow the velocity is determined based on a review of the circumstances of each inventory to reflect the net realizable value at the end of the period. Total provision for impairment of inventories to net realizable value and all losses of inventories recognized as an expense in the period the impairment or loss occurs.

Construction in progress consists of construction intended as investment property. Assets under construction are stated at cost. Costs consist of accumulated costs incurred in connection with the construction of the building, including land costs, infrastructure costs, facades, interiors, and access to security systems. If the construction is completed and ready for use, the cost incurred will be reclassified to the investment property account.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

s. Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban untuk membayar barang atau jasa yang telah diperoleh dari pemasok dalam kegiatan usaha biasa. Utang usaha pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan kemudian diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Penerapan amandemen dan interpretasi standar PSAK 72 memiliki pengaruh signifikan atas pengungkapan atau jumlah yang dicatat Perusahaan dalam laporan keuangan pada tahun berjalan dan tahun sebelumnya.

PSAK 72: Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

PSAK 72 menetapkan model lima langkah untuk memperhitungkan pendapatan yang timbul dari kontrak dengan pelanggan dan mensyaratkan bahwa pendapatan diakui pada jumlah yang mencerminkan pertimbangan yang diharapkan Perusahaan dalam pertukaran untuk mentransfer barang atau jasa kepada pelanggan. PSAK 72 menggantikan panduan pengakuan pendapatan saat ini yaitu PSAK 23: Pendapatan, PSAK 34: Kontrak konstruksi dan interpretasi terkait.

Perusahaan menerapkan PSAK 72 dengan menggunakan metode penerapan retrospektif yang dimodifikasi. Pendekatan ini memungkinkan Perusahaan untuk tidak menyajikan kembali periode sebelumnya, namun penyesuaian dilakukan pada saldo awal periode pelaporan.

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

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

s. Trade Payables

Accounts payable is an obligation to pay for goods or services obtained from a supplier in ordinary course of business. Accounts payable are initially recognized at fair value and subsequently measured at amortized cost.

t. Revenue and Expenses Recognition

The application of amendments and interpretations of the PSAK 72 standard has a significant influence on the disclosure or amount recorded by the Company in the financial statements in the current year and the previous year.

PSAK 72: Revenue from contracts with customers

PSAK 72 sets out a five-step model to take into account revenues arising from contracts with customers and requires that revenues be recognized at an amount that reflects the Company's expected consideration in exchange for transferring goods or services to customers. PSAK 72 replaces the current revenue recognition guide psak 23: Revenue, PSAK 34: Construction contracts and related interpretations.

The Company implemented PSAK 72 using a modified retrospective deployment method. This approach allows the Company not to restate the prior period, but adjustments are made to the initial balance of the reporting period.

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

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 diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

u. Perpajakan

Pajak 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.

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

**t. Revenue and Expenses Recognition
(continued)**

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 are recognized when they are incurred (*accrual basis*).

u. Taxes

Final 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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

v. Penurunan Nilai Aset Non - Keuangan

Pada akhir periode, Perusahaan melakukan penelaahan untuk menentukan apakah terdapat indikasi penurunan nilai aset.

Aset tetap dan aset tidak lancar lainnya ditelaah untuk penurunan nilai atau apakah telah terjadi perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat tidak dapat diperoleh kembali. Penurunan nilai diakui untuk jumlah dimana nilai tercatat aset melebihi jumlah terpulihkan, yang merupakan lebih tinggi dari nilai wajar aset untuk biaya kurang untuk menjual atau nilai pakai. Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang ada arus kas terpisah. Pembalikan penyisihan penurunan nilai diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya pemulihan tersebut.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas penurunan potensial atas nilai aset non-keuangan pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

w. Imbalan Pasca Kerja

Berdasarkan PSAK No. 24 (revisi 2013), tentang "Imbalan Kerja". PSAK ini mewajibkan Perusahaan mengakui seluruh imbalan kerja yang diberikan melalui program atau perjanjian formal dan informal, peraturan perundang-undangan atau peraturan industri, yang mencakup imbalan pasca-kerja, imbalan kerja jangka pendek dan imbalan kerja jangka panjang lainnya, pesangon pemutusan hubungan kerja dan imbalan berbasis ekuitas.

Berdasarkan PSAK ini, perhitungan estimasi kewajiban untuk imbalan kerja karyawan berdasarkan Undang – Undang Ketenagakerjaan No. 13 Tahun 2003 ditentukan dengan menggunakan metode aktuarial "Projected Unit Credit".

Pada metode ini, kontribusi normal (biaya jasa kini) adalah nilai sekarang dari semua manfaat yang diakui pada tahun berjalan (tanggal valuasi), sesuai dengan masa kerja dan gaji terakhir yang diproyeksikan. Keuntungan atau kerugian aktuarial ini dibagi selama rata-rata sisa masa kerja ekspektasi dari para karyawan.

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

v. Decrease Value of Non - Financial Assets

At the period end date, the Company undertakes a review to determine whether there is any indication of asset impairment.

Fixed assets and other non-current assets are reviewed for impairment losses whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which an asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, which is the higher of an asset's fair value less cost to sell or value in use. For the purpose of assessing impairment, assets are grouped at the lowest levels for which there are separately identifiable cash flows. Reversal of an impairment provision is recorded as income in the period in which the reversal occurs.

Management believes that there is no indication of a potential decline in the value of non-financial assets as of December 31, 2020 and 2019.

w. Employee Benefits

Based on SFAS No. 24 (revised 2013), about "Employee Benefit". This SFAS requires company to recognize all employee benefits offered through the program or formal and informal agreements, law or industry regulations, which include post-employment benefits, short term employee benefits and rewards of short-term and others long-term employment, severance, and termination compensation equity-based.

Based on this SFAS, the calculation of estimated liabilities for employee benefit based on the Employee Law No. 13 Year 2003 is determined using actuarial methods "Projected Unit Credit".

In this method, normal contribution (current service cost) is current value from all benefit accrued in current year (valuation date), appropriate with projected last working period and last salary. Actuarial gains or losses are divided over the expected average remaining working lives of the employees expectations.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

w. Imbalan Pasca Kerja (lanjutan)

Selanjutnya, biaya jasa lalu dibebankan pada saat imbalan tersebut telah menjadi hak (*vested*) dengan metode garis lurus selama periode rata-rata sampai imbalan tersebut menjadi *vest*. Jika imbalan tersebut menjadi *vest* segera setelah program imbalan pasti diperkenalkan atau program tersebut diubah, biaya jasa lalu segera diakui.

Entitas anak telah menunjuk aktuaris independen, yaitu PT Sigma Prima Solusindo. Aktuaris independen telah melakukan perhitungan atas liabilitas imbalan pasti sesuai dengan PSAK 24 (Revisi 2013).

x. Instrumen keuangan

Aset keuangan non-derivatif

Aset keuangan non-derivatif terdiri dari investasi pada ekuitas dan sekuritas hutang, perdagangan dan piutang lain-lain serta kas dan setara kas.

Aset keuangan diakui jika Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual dari aset keuangan tersebut.

a. Klasifikasi dan pengukuran

Perusahaan mengklasifikasikan aset keuangannya dalam kategori pengukuran berikut:

- Biaya perolehan diAmortisasi;
- Nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain (FVOCI); dan
- Nilai wajar melalui laba rugi (FVTPL).

Klasifikasi tersebut bergantung pada model bisnis Perusahaan untuk mengelola aset keuangan serta persyaratan kontraktual dari arus kas dari aset keuangan tersebut.

Aset keuangan dengan derivatif melekat dipertimbangkan secara keseluruhan saat menentukan apakah arus kasnya semata-mata merupakan pembayaran pokok dan bunga.

w. Employee Benefits (ontinued)

Furthermore, past service costs expensed as the benefits concerned become rights (*vested*) with a straight-line basis over the average period until the benefits become *vest*. If the benefits are already *vest* immediately after the introduction of a defined benefit plan or program is changed, the past service cost is recognized immediately.

The subsidiaries has appointed an independent actuary, PT Sigma Prima Solusindo. Independent actuary has calculated on the defined benefit obligation in accordance with SFAS No. 24 (Revised 2013).

x. Financial instruments

Non-derivative financial assets

Non-derivative financial assets comprise investments in equity and debt securities, trade and other receivables and cash and cash equivalents.

A financial asset is recognised if The Company becomes a party to the contractual provisions of the financial asset.

a. Classification and measurement

The Company classifies its financial assets in the following measurement categories:

- Amortised cost;
- Fair value through other comprehensive income (FVOCI); and
- Fair value through profit or loss (FVTPL).

The classification depends on The Company's business model for managing the financial assets as well as the contractual terms of the cash flows of the financial asset.

Financial assets with embedded derivatives are considered in their entirety when determining whether their cash flows are solely payment of principal and interest.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan non-derivatif (lanjutan)

a. Klasifikasi dan pengukuran (lanjutan)

Perusahaan mereklasifikasi aset keuangan jika dan hanya jika model bisnis untuk mengelola aset tersebut berubah.

b. Pengakuan awal

Aset keuangan diakui jika Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual dari aset keuangan tersebut.

Pada pengakuan awal, Perusahaan mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan aset keuangan tersebut. Biaya transaksi dari aset keuangan yang dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dibebankan pada laporan laba rugi.

c. Pengukuran setelah pengakuan awal

i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi

Aset keuangan yang dimiliki untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dimana arus kas tersebut hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Pendapatan bunga dari aset keuangan tersebut dimasukkan dalam pendapatan bunga dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

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

x. Financial instruments (continued)

Non-derivative financial assets (continued)

a. Classification and measurement (continued)

The Company reclassifies financial assets when and only when its business model for managing those assets changes.

b. At initial recognition

A financial asset is recognised if The Company becomes a party to the contractual provisions of the financial asset.

At initial recognition, The Company measures a financial asset at its fair value plus, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss, transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial asset. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in profit or loss.

c. At subsequent measurement

i) Financial assets at amortised cost

Financial assets that are held for collection of contractual cash flows where those cash flows represent solely payments of principal and interest are measured at amortised cost. Interest income from these financial assets is included in interest income using the effective interest rate method.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan non-derivatif (lanjutan)

**c. Pengukuran setelah pengakuan awal
(lanjutan)**

ii) Aset keuangan melalui FVOCI

Instrumen utang yang dimiliki untuk pengumpulan arus kas kontraktual dan untuk dijual, dan di mana arus kas aset hanya mewakili pembayaran pokok dan bunga, diklasifikasikan sebagai FVOCI. Mutasi nilai wajar diakui di penghasilan komprehensif lain (OCI) dan diakumulasi dalam cadangan nilai wajar, kecuali untuk pengakuan penurunan nilai, pendapatan bunga dan keuntungan dan kerugian selisih kurs, yang diakui dalam laba rugi. Jika aset keuangan dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di OCI akan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi dan disajikan dalam "pendapatan dan beban operasional lainnya". Pendapatan bunga dari aset keuangan ini diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif dan disajikan dalam "pendapatan bunga".

Perusahaan telah memilih untuk mengakui perubahan nilai wajar efek ekuitas yang tidak dimiliki untuk diperdagangkan di OCI karena ini adalah investasi strategis dan Perusahaan menganggap ini lebih relevan. Mutasi nilai wajar investasi ekuitas yang diklasifikasikan sebagai FVOCI disajikan sebagai "keuntungan/kerugian nilai wajar" di OCI. Dividen dari investasi ekuitas diakui dalam laporan laba rugi sebagai pendapatan dividen. Pada pelepasan investasi ekuitas, setiap perbedaan antara nilai tercatat dan nilai hasil penjualan akan diakui dalam pendapatan komprehensif lain dan ditransfer ke laba ditahan bersama dengan jumlah yang sebelumnya diakui di OCI terkait dengan aset tersebut.

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

x. Financial instruments (continued)

Non-derivative financial assets (continued)

c. At subsequent measurement (continued)

ii) Financial assets at FVOCI

Debt instruments that are held for collection of contractual cash flows and for sale, and where the assets' cash flows represent solely payments of principal and interest, are classified as FVOCI. Movements in fair values are recognised in other comprehensive income (OCI) and accumulated in fair value reserve, except for the recognition of impairment, interest income and foreign exchange gains and losses, which are recognised in profit or loss. When the financial asset is derecognised, the cumulative gain or loss previously recognised in OCI is reclassified from equity to profit or loss and presented in "other operating income and expenses". Interest income from these financial assets is recognised using the effective interest rate method and presented in "interest income".

The Company has elected to recognise changes in fair value of equity securities not held for trading in OCI as these are strategic investments and The Company considers this to be more relevant. Movements in fair values of equity investments classified as FVOCI are presented as "fair value gains/losses" in OCI. Dividends from equity investments are recognised in profit or loss as dividend income. On disposal of an equity investment, any difference between the carrying amount and sales proceed amount would be recognised in other comprehensive income and transferred to retained profits along with the amount previously recognised in OCI relating to that asset.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan non-derivatif (lanjutan)

**c. Pengukuran setelah pengakuan awal
(lanjutan)**

iii) Aset keuangan melalui FVTPL

Aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan maupun yang tidak memenuhi kriteria sebagai biaya perolehan diamortisasi atau FVOCI diklasifikasikan sebagai FVTPL. Pergerakan nilai wajar dan pendapatan bunga diakui dalam laporan laba rugi pada periode terjadinya dan disajikan dalam "pendapatan operasional lainnya".

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi jika dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan seperti itu pada pengakuan awal. Aset keuangan ditetapkan sebagai nilai wajar melalui laba rugi jika Perusahaan mengelola investasi tersebut dan membuat keputusan pembelian dan penjualan berdasarkan nilai wajarnya. Pada saat pengakuan awal, biaya transaksi yang dapat diatribusikan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya. Aset keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diukur pada nilai wajar, dan perubahannya, yang memperhitungkan pendapatan dividen, diakui dalam laporan laba rugi.

Aset keuangan tersedia untuk dijual

Aset keuangan tersedia untuk dijual pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, pos tersebut diukur pada nilai wajar dan perubahannya, selain kerugian penurunan nilai dan keuntungan dan kerugian selisih kurs dari pos moneter tersedia untuk dijual, diakui secara langsung di penghasilan komprehensif lain dan disajikan pada cadangan tersedia untuk dijual di ekuitas. Ketika investasi dihentikan pengakuannya, keuntungan atau kerugian kumulatif dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

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

x. Financial instruments (continued)

Non-derivative financial assets (continued)

c. At subsequent measurement (continued)

iii) Financial assets at FVTPL

Financial assets that are held for trading as well as those that do not meet the criteria for classification as amortised cost or FVOCI are classified as FVTPL. Movement in fair values and interest income is recognised in profit or loss in the period in which it arises and presented in "other operating income".

Financial assets at fair value through profit or loss

A financial asset is classified as fair value through profit or loss if it is held for trading or is designated as such upon initial recognition. Financial assets are designated as fair value through profit or loss if The Company manages such investments and makes purchase and sale decisions based on their fair value. Upon initial recognition, attributable transaction costs are recognised in the profit or loss when incurred. Financial assets at fair value through profit or loss are measured at fair value, and changes there in, which takes into account any dividend income, are recognised in the profit or loss.

Available-for-sale financial assets

Available-for-sale financial assets are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, they are measured at fair value and changes therein, other than for impairment losses and foreign exchange gains and losses on available-for-sale monetary items, are recognised directly in other comprehensive income and presented in the available-for-sale reserve in equity. When an investment is derecognised, the cumulative gain or loss in equity is reclassified to profit or loss.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan tersedia untuk dijual (lanjutan)

Investasi pada efek ekuitas yang nilai wajarnya tidak dapat diukur dengan andal diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan yang tidak memiliki kuotasi di pasar aktif. Aset tersebut pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, pinjaman yang diberikan dan piutang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi kerugian penurunan nilai. Pinjaman yang diberikan dan piutang terdiri dari kas dan setara kas, serta piutang usaha dan piutang lain (tidak termasuk pembayaran di muka).

Kas dan setara kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan deposito bank. Untuk tujuan laporan arus kas, jaminan yang dijaminan dikecualikan selama cerukan bank yang dapat dibayar kembali sesuai permintaan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengelolaan kas Perusahaan dimasukkan sebagai komponen kas dan setara kas.

Liabilitas keuangan non-derivatif

Perusahaan pada awalnya mengakui efek hutang yang diterbitkan pada tanggal asalnya. Liabilitas keuangan untuk imbalan kontinjensi yang dibayarkan dalam kombinasi bisnis diakui pada tanggal akuisisi. Semua liabilitas keuangan lainnya (termasuk liabilitas yang ditentukan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi) diakui pada awalnya pada tanggal perdagangan, yaitu tanggal Perusahaan menjadi salah satu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

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

x. Financial instruments (continued)

Available-for-sale financial assets (continued)

Investments in equity securities whose fair value cannot be reliably measured are measured at cost less accumulated impairment loss.

Loans and receivables

Loans and receivables are financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such assets are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method, less any impairment losses. Loans and receivables comprise cash and cash equivalents, and trade and other receivables (excluding prepayments).

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash balances and bank deposits. For the purpose of the statement of cash flows, pledged deposits are excluded whilst bank overdrafts that are repayable on demand and form an integral part of The Company's cash management are included as a component of cash and cash equivalents.

Non-derivative financial liabilities

The Company initially recognises debt securities issued on the date that they are originated. Financial liabilities for contingent consideration payable in a business combination are recognised at the acquisition date. All other financial liabilities (including liabilities designated at fair value through profit or loss) are recognised initially on the trade date, which is the date that The Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

x. Financial instruments (continued)

Liabilitas keuangan non-derivatif (lanjutan)

Non-derivative financial liabilities (continued)

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi jika diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan atau ditetapkan seperti itu pada pengakuan awal. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya. Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi diukur pada nilai wajar dan perubahannya, termasuk setiap beban bunga, diakui dalam laporan laba rugi.

A financial liability is classified as fair value through profit or loss if it is classified as held for trading or is designated as such on initial recognition. Directly attributable transaction costs are recognised in profit or loss as incurred. Financial liabilities at fair value through profit or loss are measured at fair value and changes therein, including any interest expense, are recognised in profit or loss.

Perusahaan mengklasifikasikan liabilitas keuangan non-derivatif ke dalam kategori liabilitas keuangan lainnya. Liabilitas keuangan tersebut pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan ini diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Liabilitas keuangan lainnya terdiri dari pinjaman, pinjaman, sekuritas hutang, hutang dagang dan hutang lain-lain.

The Company classifies non-derivative financial liabilities under the other financial liabilities category. Such financial liabilities are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these financial liabilities are measured at amortised cost using the effective interest rate method. Other financial liabilities comprise loans, borrowings, debt securities, trade payables and other payables.

Pengakuan ulang

Derecognition

Aset keuangan dihentikan pengakuannya jika hak kontraktual Perusahaan atas arus kas dari aset keuangan kedaluwarsa atau jika Perusahaan mengalihkan aset keuangan kepada pihak lain tanpa mempertahankan kendali atau mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat dari aset tersebut. Perusahaan menghentikan pengakuan kewajiban keuangan ketika kewajiban kontraktualnya dihentikan, dibatalkan atau kedaluwarsa.

Financial assets are derecognised if The Company's contractual rights to the cash flows from the financial assets expire or if The Company transfers the financial assets to another party without retaining control or transfers substantially all the risks and rewards of the assets. The Company derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged, cancelled or expired.

Saling hapus

Offsetting

Aset dan kewajiban keuangan saling hapus dan jumlah neto disajikan di neraca jika, dan hanya jika, Perusahaan memiliki hak hukum untuk saling hapus dan bermaksud untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan kewajiban secara bersamaan.

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the balance sheet when, and only when, The Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi
lindung nilai

Perusahaan memiliki instrumen keuangan derivatif untuk melindungi nilai mata uang asing dan risiko suku bunga. Derivatif melekat dipisahkan dari kontrak utama dan dicatat secara terpisah jika kontrak utama bukan merupakan aset keuangan dan karakteristik ekonomi serta risiko dari kontrak utama dan derivatif melekat tidak terkait erat, instrumen terpisah dengan persyaratan yang sama dengan kontrak utama derivatif akan memenuhi definisi derivatif, dan instrumen gabungan tidak diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi. Metode pengakuan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan bergantung pada apakah derivatif tersebut ditujukan sebagai instrumen lindung nilai, dan jika demikian, sifat item yang dilindungi nilai. Perusahaan menetapkan setiap lindung nilai sebagai: (a) lindung nilai arus kas; (b) lindung nilai nilai wajar; atau (c) lindung nilai investasi bersih.

Pada awal penetapan derivatif sebagai instrumen lindung nilai, Perusahaan secara resmi mendokumentasikan hubungan ekonomi antara instrumen lindung nilai dan item lindung nilai, termasuk tujuan dan strategi manajemen risiko dalam melakukan transaksi lindung nilai dan risiko lindung nilai, bersama dengan metode yang akan digunakan untuk menilai efektivitas hubungan lindung nilai. Perusahaan membuat penilaian, baik pada awal hubungan lindung nilai maupun secara berkelanjutan, apakah instrumen lindung nilai diharapkan sangat efektif dalam mengimbangi perubahan nilai wajar atau arus kas dari masing-masing item lindung nilai yang dapat diatribusikan. Untuk lindung nilai arus kas dari prakiraan transaksi, transaksi tersebut sangat mungkin terjadi dan harus menghadirkan eksposur terhadap variasi arus kas yang pada akhirnya dapat memengaruhi laba atau rugi yang dilaporkan.

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

x. Financial instruments (continued)

Derivative financial instruments and hedge
accounting

The Company holds derivative financial instruments to hedge its foreign currency and interest rate risk exposures. Embedded derivatives are separated from the host contract and accounted for separately if the host contract is not a financial asset and the economic characteristics and risks of the host contract and the embedded derivative are not closely related, a separate instrument with the same terms as the embedded derivative would meet the definition of a derivative, and the combined instrument is not measured at fair value through profit or loss. The method of recognising 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. The Company designates each hedge as either: (a) cash flow hedge; (b) fair value hedge; or (c) net investment hedge.

On initial designation of the derivative as the hedging instrument, The Company formally documents the economic relationship between the hedging instrument and hedged item, including the risk management objectives and strategy in undertaking the hedge transaction and the hedged risk, together with the methods that will be used to assess the effectiveness of the hedging relationship. The Company makes an assessment, both at the inception of the hedge relationship as well as on an ongoing basis, of whether the hedging instruments are expected to be highly effective in offsetting the changes in the fair value or cash flows of the respective hedged items attributable to the hedged risk. For a cash flow hedge of a forecast transaction, the transaction should be highly probable to occur and should present an exposure to variations in cash flows that could ultimately affect reported profit or loss.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi
lindung nilai (lanjutan)

Derivatif pada awalnya diakui sebesar nilai wajar, biaya transaksi yang dapat diatribusikan diakui dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya. Setelah pengakuan awal, derivatif diukur pada nilai wajar, dan perubahannya dicatat seperti yang dijelaskan di bawah ini.

Hubungan lindung nilai yang ditetapkan berdasarkan PSAK 71 pada tanggal 1 Januari 2020 diperlakukan sebagai lindung nilai berkelanjutan dan dokumentasi lindung nilai diselaraskan dengan persyaratan PSAK 71.

a. Lindung nilai arus kas

Perusahaan menetapkan derivatif tertentu sebagai instrumen lindung nilai untuk melindungi nilai dari variabilitas arus kas yang terkait dengan prakiraan transaksi yang sangat mungkin terjadi yang timbul dari perubahan nilai tukar mata uang asing dan suku bunga.

Jika derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai arus kas, bagian efektif dari perubahan nilai wajar derivatif tersebut diakui di OCI dan diakumulasikan dalam cadangan lindung nilai. Setiap bagian yang tidak efektif dari perubahan nilai wajar derivatif langsung diakui dalam laba rugi.

Jika prakiraan transaksi lindung nilai selanjutnya menghasilkan pengakuan item non-keuangan, seperti persediaan, jumlah yang diakui sebagai OCI dimasukkan dalam biaya awal item non-keuangan tersebut.

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

x. Financial instruments (continued)

Derivative financial instruments and hedge
accounting (continued)

Derivatives are recognised initially at fair value, attributable transaction costs are recognised in the profit or loss when incurred. Subsequent to initial recognition, derivatives are measured at fair value, and changes therein are accounted for as described below.

Hedging relationships designated under PSAK 71 as at January 1, 2020 were treated as continuing hedges and hedge documentation are aligned with the requirements of PSAK 71.

a. Cash flow hedges

The Company designates certain derivatives as hedging instruments to hedge the variability in cash flows associated with highly probable forecast transactions arising from changes in foreign exchange rates and interest rates.

When a derivative is designated as a cash flow hedging instrument, the effective portion of changes in the fair value of the derivative is recognised in OCI and accumulated in the hedging reserve. Any ineffective portion of changes in the fair value of the derivative is recognised immediately in profit or loss.

Where the hedged forecast transaction subsequently results in the recognition of a non-financial item, such as inventory, the amounts recognised as OCI is included in the initial cost of the non-financial item.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi
lindung nilai (lanjutan)

a. Lindung nilai arus kas (lanjutan)

Jika lindung nilai tidak lagi memenuhi kriteria untuk akuntansi lindung nilai atau instrumen lindung nilai dijual, kedaluwarsa, dihentikan atau dilaksanakan, maka akuntansi lindung nilai dihentikan secara prospektif. Ketika akuntansi lindung nilai untuk lindung nilai arus kas dihentikan, jumlah yang telah diakumulasi dalam cadangan lindung nilai tetap dalam ekuitas sampai, untuk lindung nilai dari suatu transaksi yang menghasilkan pengakuan item nonkeuangan, hal tersebut dimasukkan dalam item non-keuangan, biaya pada pengakuan awal atau, untuk lindung nilai arus kas lainnya, direklasifikasi ke laba rugi pada periode yang sama atau periode ketika arus kas masa depan yang diharapkan lindung nilai mempengaruhi laba rugi.

b. Lindung nilai nilai wajar

Komitmen pasti dari kontrak yang dibuat dengan berbagai pelanggan dalam mata uang asing ditetapkan sebagai item lindung nilai. Perusahaan menggunakan *forward* mata uang asing untuk melindungi eksposurnya terhadap risiko mata uang asing yang timbul dari kontrak ini. Di bawah kebijakan Perusahaan, persyaratan penting dari kontrak pertukaran berjangka harus selaras dengan item lindung nilai.

Perusahaan menetapkan komponen spot kontrak berjangka sebagai instrumen lindung nilai. Perubahan nilai wajar atas item lindung nilai yang timbul dari risiko mata uang diakui dalam laporan laba rugi. Perubahan nilai wajar di tempat mata uang yang selanjutnya ditetapkan sebagai lindung nilai nilai wajar diakui dalam laporan laba rugi dalam item baris yang sama dengan perubahan nilai wajar dari item yang dilindungi nilainya.

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

x. Financial instruments (continued)

Derivative financial instruments and hedge
accounting (continued)

a. Cash flow hedges (continued)

If the hedge no longer meets the criteria for hedge accounting or the hedging instrument is sold, expires, is terminated or is exercised, then hedge accounting is discontinued prospectively. When hedge accounting for cash flow hedges is discontinued, the amount that has been accumulated in the hedging reserve remains in equity until, for a hedge of a transaction resulting in recognition of a non-financial item, it is included in the non-financial item's cost on its initial recognition or, for other cash flow hedges, it is reclassified to profit or loss in the same period or periods as the hedged expected future cash flows affect profit or loss.

b. Fair value hedges

The firm commitment of contracts entered into with various customers denominated in foreign currencies are designated as the hedged item. The Company uses foreign currency forwards to hedge its exposure to foreign currency risk arising from these contracts. Under The Company's policy, the critical terms of the forward exchange contracts must align with the hedged items.

The Company designates the spot component of forward contracts as the hedging instrument. The fair value changes on the hedged item resulting from currency risk are recognised in profit or loss. The fair value changes on the spot of the currency forwards designated as fair value hedges are recognised in profit or loss within the same line item as the fair value changes from the hedged item.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi
lindung nilai (lanjutan)

b. Lindung nilai nilai wajar (lanjutan)

Perubahan nilai wajar atas bagian yang tidak efektif dari mata uang ke depan diakui dalam laporan laba rugi dan disajikan secara terpisah dalam "pendapatan atau beban operasional lainnya".

c. Lindung nilai investasi bersih

Perusahaan menetapkan kewajiban keuangan derivatif dan non-derivatif tertentu sebagai lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang asing atas investasi bersih dalam operasi luar negeri.

Ketika instrumen derivatif atau kewajiban keuangan non-derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai dalam lindung nilai atas investasi neto dalam operasi luar negeri, bagian efektif dari, untuk derivatif, perubahan nilai wajar instrumen lindung nilai atau, untuk keuntungan dan kerugian selisih kurs diakui di OCI dan disajikan dalam cadangan penjabaran dalam ekuitas. Setiap bagian yang tidak efektif dari perubahan nilai wajar dari derivatif atau keuntungan dan kerugian selisih kurs dari non-derivatif segera diakui dalam laporan laba rugi. Jumlah yang diakui di OCI direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan operasi luar negeri.

d. Derivatif melekat yang dapat dipisahkan

Perubahan nilai wajar dari derivatif melekat yang dipisahkan langsung diakui pada laporan laba rugi.

e. Derivatif non-perdagangan lainnya

Jika instrumen keuangan derivatif tidak dirancang dalam hubungan lindung nilai yang memenuhi syarat untuk akuntansi lindung nilai, semua perubahan nilai wajarnya segera diakui dalam laporan laba rugi.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

x. Financial instruments (continued)

Derivative financial instruments and hedge
accounting (continued)

b. Fair value hedges (continued)

The fair value changes on the ineffective portion of currency forwards are recognised in profit or loss and presented separately in "other operating income or expenses".

c. Net investment hedge

The Company designates certain derivatives and non-derivative financial liabilities as hedges of foreign exchange risk on a net investment in a foreign operation.

When a derivative instrument or a non-derivative financial liability is designated as the hedging instrument in a hedge of a net investment in a foreign operation, the effective portion of, for a derivative, changes in the fair value of the hedging instrument or, for a non-derivative, foreign exchange gains and losses is recognised in OCI and presented in the translation reserve within equity. Any ineffective portion of the changes in the fair value of the derivative or foreign exchange gains and losses on the non-derivative is recognised immediately in profit or loss. The amount recognised in OCI is reclassified to profit or loss on disposal of the foreign operation.

d. Separable embedded derivatives

Changes in the fair value of separated embedded derivatives are recognised immediately in the profit or loss.

e. Other non-trading derivatives

When a derivative financial instrument is not designated in a hedge relationship that qualifies for hedge accounting, all changes in its fair value are recognised immediately in the profit or loss.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

x. Financial instruments (continued)

Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi lindung nilai (lanjutan)

Derivative financial instruments and hedge accounting (continued)

f. Instrumen keuangan derivatif dan akuntansi lindung nilai

f. Derivative financial instruments and hedge accounting

Kebijakan yang diterapkan dalam informasi komparatif yang disajikan untuk 1 Januari 2020 serupa dengan yang diterapkan untuk 31 Desember 2020. Namun demikian, derivatif melekat tidak dipisahkan dari kontrak utama yang merupakan aset keuangan dalam ruang lingkup PSAK 71. Sebagai gantinya, instrumen keuangan hibrida tersebut dinilai secara keseluruhan untuk klasifikasi aset keuangan berdasarkan PSAK 71.

The policy applied in the comparative information presented for Januari 1, 2020 is similar to that applied for December 31, 2020. However, embedded derivatives are not separated from host contracts that are financial assets in the scope of PSAK 71. Instead, the hybrid financial instrument is assessed as a whole for classification of financial assets under PSAK 71.

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Perusahaan menilai pada basis ke depan Kerugian Kredit Ekspektasian (KKE) terkait dengan aset keuangan yang dicatat pada biaya diamortisasi dan FVOCI, aset kontrak dan kontrak jaminan keuangan. Untuk piutang usaha, piutang sewa dan aset kontrak, Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan yang diizinkan oleh PSAK 71, yang mensyaratkan Kerugian Kredit Ekspektasian (KKE) 12 bulan yang diharapkan untuk diakui sejak pengakuan awal piutang. Perusahaan menerapkan pendekatan umum KKE 12 bulan pada pengakuan awal untuk semua aset keuangan dan kontrak jaminan keuangan lainnya.

The Company assesses on a forward looking basis the Expected Credit Losses (ECL) associated with its financial assets carried at amortised cost and FVOCI, contract assets and financial guarantee contracts. For trade receivables, lease receivables and contract assets, The Company applies the simplified approach permitted by the PSAK 71, which requires Expected Credit Loss (ECL) 12 months to be recognised from initial recognition of the receivables. The Company applies the general approach of 12-month ECL at initial recognition for all other financial assets and financial guarantee contracts.

Pada setiap tanggal pelaporan, Perusahaan menilai apakah aset keuangan yang dicatat pada biaya perolehan diamortisasi mengalami penurunan nilai kredit. Aset keuangan 'mengalami penurunan nilai kredit' ketika satu atau beberapa peristiwa yang memiliki dampak merugikan pada estimasi arus kas masa depan dari aset keuangan telah terjadi. Perusahaan tidak terekspos pada risiko penurunan nilai atas kerugian kredit ekspektasian karena Perusahaan bertindak sebagai penyedia jasa layanan pinjam meminjam yang berbasis teknologi informasi (peer to peer lending).

At each reporting date, The Company assesses whether financial assets carried at amortised cost are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred. The Company is not exposed to impairment risk of expected credit loss because The Company acted as provider of lending and borrowing money on financial technology basis (peer to peer lending).

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

x. Financial instruments (continued)

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Bukti aset keuangan mengalami penurunan nilai kredit mencakup data yang dapat diobservasi:

Evidence that a financial asset is credit-impaired includes the following observable data:

- kesulitan keuangan yang signifikan dari peminjam atau penerbit;
- pelanggaran kontrak seperti wanprestasi atau jatuh tempo lebih dari 90 hari;
- restrukturisasi pinjaman atau uang muka oleh Perusahaan dengan ketentuan yang tidak akan dipertimbangkan oleh Perusahaan sebaliknya;
- kemungkinan besar pihak peminjam akan dinyatakan pailit atau melakukan reorganisasi keuangan lainnya; atau
- hilangnya pasar aktif untuk sekuritas karena kesulitan keuangan.

- significant financial difficulty of the borrower or issuer;
- a breach of contract such as a default or being more than 90 days past due;
- the restructuring of a loan or advance by The Company on terms that The Company would not consider otherwise;

Aset keuangan yang tidak dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, termasuk kepentingan dalam entitas asosiasi dan ventura bersama, dinilai pada setiap periode pelaporan untuk menentukan apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai. Aset keuangan mengalami penurunan nilai jika bukti obyektif menunjukkan bahwa peristiwa kerugian telah terjadi setelah pengakuan awal aset, dan peristiwa kerugian tersebut berdampak negatif terhadap estimasi arus kas masa depan dari aset tersebut yang dapat diestimasi dengan andal.

- it is probable that the borrower will enter bankruptcy or other financial reorganisation; or
- the disappearance of an active market for a security because of financial difficulties.

A financial asset not carried at fair value through profit or loss, including an interest in an associate and joint venture, is assessed at each reporting period to determine whether there is any objective evidence that it is impaired. A financial asset is impaired if objective evidence indicates that a loss event has been occurred after the initial recognition of the asset, and that the loss event had a negative effect on the estimated future cash flows of that asset that can be estimated reliably.

Bukti obyektif bahwa aset keuangan (termasuk efek ekuitas) mengalami penurunan nilai dapat mencakup wanprestasi atau tunggakan oleh debitur, restrukturisasi sejumlah hutang kepada Perusahaan dengan ketentuan yang tidak akan dipertimbangkan oleh Perusahaan, indikasi bahwa debitur atau penerbit akan dinyatakan pailit, merugikan perubahan dalam status pembayaran peminjam atau penerbit di Perusahaan, kondisi ekonomi yang berhubungan dengan wanprestasi atau hilangnya pasar aktif untuk sekuritas.

Objective evidence that financial assets (including equity securities) are impaired can include default or delinquency by a debtor, restructuring of an amount due to The Company on terms that The Company would not consider otherwise, indications that a debtor or issuer will enter bankruptcy, adverse changes in the payment status of borrowers or issuers in The Company, economic conditions that correlate with defaults or the disappearance of an active market for a security.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

x. Financial instruments (continued)

Penurunan nilai aset keuangan

Impairment of financial assets

Semua aset keuangan yang signifikan secara individual dievaluasi penurunan nilainya secara individual. Semua aset keuangan yang signifikan secara individual yang ditemukan tidak mengalami penurunan nilai secara khusus kemudian dievaluasi secara kolektif untuk mengetahui penurunan nilai yang telah terjadi tetapi belum diidentifikasi. Sisa aset keuangan yang tidak signifikan secara individual dievaluasi penurunan nilainya secara kolektif dengan mengelompokkan instrumen yang memiliki karakteristik risiko serupa.

All individually significant financial assets are assessed for specific impairment on an individual basis. All individually significant financial assets found not to be specifically impaired are then collectively assessed for any impairment that has incurred but not yet identified. The remaining financial assets that are not individually significant are collectively assessed for impairment by grouping together such instruments with similar risk characteristics.

Dalam menilai penurunan nilai kolektif, Perusahaan menggunakan tren historis dari kemungkinan gagal bayar, waktu pemulihan dan jumlah kerugian yang terjadi, disesuaikan dengan pertimbangan manajemen mengenai apakah kondisi ekonomi dan kredit saat ini sedemikian rupa sehingga kemungkinan besar kerugian sebenarnya lebih besar atau lebih rendah dari yang disarankan oleh tren historis.

In assessing collective impairment, The Company uses historical trends of the probability of default, timing of recoveries and the amount of loss incurred, adjusted for management's judgement as to whether current economic and credit conditions are such that the actual losses are likely to be greater or lesser than that suggested by historical trends.

Kerugian penurunan nilai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi dihitung sebagai selisih antara nilai tercatatnya dan nilai kini estimasi arus kas masa depan yang didiskontokan dengan suku bunga efektif awal. Kerugian diakui dalam laporan laba rugi dan dicatat sebagai akun penyisihan piutang. Ketika Perusahaan menganggap bahwa tidak ada prospek yang realistis untuk pemulihan aset, jumlah yang relevan dihapuskan. Jika peristiwa selanjutnya menyebabkan jumlah kerugian penurunan nilai menurun, penurunan kerugian penurunan nilai tersebut dibalik melalui laporan laba rugi.

An impairment loss in respect of a financial asset measured at amortised cost is calculated as the difference between its carrying amount, and the present value of the estimated future cash flows discounted at the original effective interest rate. Losses are recognised in the profit or loss and reflected as an allowance account against receivables. When The Company considers that there are no realistic prospects of recovery of the asset, the relevant amounts are written off. When a subsequent event causes the amount of impairment loss to decrease, the decrease in impairment loss is reversed through profit or loss.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

x. Instrumen keuangan (lanjutan)

Penurunan nilai aset keuangan (lanjutan)

Kerugian penurunan nilai atas aset keuangan tersedia untuk dijual diakui dengan mereklasifikasi kerugian yang terakumulasi dalam cadangan tersedia untuk dijual di ekuitas ke laba rugi. Kerugian kumulatif yang direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi adalah selisih antara biaya perolehan, setelah dikurangi pembayaran pokok dan amortisasi, dan nilai wajar kini, dikurangi kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya dalam laporan laba rugi. Perubahan provisi penurunan nilai yang disebabkan oleh penerapan metode suku bunga efektif disajikan sebagai komponen pendapatan bunga.

Jika, pada periode berikutnya, nilai wajar dari efek hutang tersedia untuk dijual yang mengalami penurunan nilai meningkat dan peningkatan tersebut dapat dikaitkan secara obyektif dengan peristiwa yang terjadi setelah kerugian penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi, maka kerugian penurunan nilai tersebut dibalik, dengan jumlah pembalikan tersebut diakui dalam laporan laba rugi. Namun, setiap pemulihan selanjutnya atas nilai wajar dari efek ekuitas tersedia untuk dijual yang mengalami penurunan nilai, diakui dalam pendapatan komprehensif lain.

y. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas

Klasifikasi sebagai liabilitas atau ekuitas

Liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan diklasifikasikan sesuai dengan substansi perjanjian kontraktual dan definisi liabilitas keuangan dan instrumen ekuitas.

Instrumen ekuitas

Instrumen ekuitas adalah residual atas aset Perusahaan setelah dikurangi dengan seluruh liabilitasnya. Instrumen ekuitas yang diterbitkan oleh Perusahaan dicatat sebesar hasil penerimaan bersih setelah dikurangi biaya penerbitan langsung.

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

x. Financial instruments (continued)

Impairment of financial assets (continued)

Impairment losses on available-for-sale financial assets are recognised by reclassifying the losses accumulated in the available-for-sale reserve in equity to profit or loss. The cumulative loss that is reclassified from equity to profit or loss is the difference between the acquisition cost, net of any principal repayment and amortisation, and the current fair value, less any impairment loss recognised previously in the profit or loss. Changes in impairment provision attributable to application of the effective interest method are reflected as a component of interest income.

If, in a subsequent period, the fair value of an impaired available-for-sale debt security increases and the increase can be related objectively to an event occurring after the impairment loss was recognised in the profit or loss, then the impairment loss is reversed, with the amount of the reversal recognised in the profit or loss. However, any subsequent recovery in the fair value of an impaired available-for-sale equity security is recognised in other comprehensive income.

y. Financial Liabilities and Equity Instruments

Classification as debt or equity

Financial liabilities and equity instruments issued by the Company are classified according to the substance of the contractual arrangements entered into and the definitions of a financial liability and an equity instrument.

Equity instruments

An equity instruments is any contract that evidences a residual interest in the assets of the Company after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Company are recorded at the proceeds received, net of direct issue costs.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

**y. Liabilitas Keuangan dan Instrumen Ekuitas
(lanjutan)**

Liabilitas keuangan

Liabilitas keuangan Perusahaan diklasifikasikan sebagai biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan meliputi utang usaha dan lainnya, biaya masih harus dibayar, pada awalnya diukur pada nilai wajar, setelah dikurangi biaya transaksi, dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

Penghentian pengakuan liabilitas keuangan

Perusahaan menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas Perusahaan telah dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa. Selisih antara jumlah tercatat liabilitas keuangan yang dihentikan pengakuannya dan imbalan yang dibayarkan dan utang diakui dalam laba rugi.

z. Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Nilai wajar adalah nilai yang digunakan untuk mempertukarkan suatu aset atau untuk menyelesaikan suatu liabilitas antara pihak – pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi secara wajar (*arm's length transaction*).

Dalam rangka konsistensi dan perbandingan dalam pengukuran nilai wajar pengungkapan terkait dalam dan diantara entitas pelaporan, Perusahaan melakukan pengukuran nilai wajar atas instrumen keuangan yang dimiliki dengan hirarki berikut yang dikategorikan menjadi tiga tingkat input ke teknik penilaian:

- Tingkat 1 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari harga kuotasian (tidak disesuaikan) dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik.

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

**y. Financial Liabilities and Equity
Instruments (continued)**

Financial liabilities

The Company's financial liabilities are classified as at amortized cost.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities, which include trade and other payables, accrued expenses, initially measured at fair value, net of transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

Derecognition of financial liabilities

The Company derecognizes financial liabilities when, and only when, the Company's obligation are discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of the financial liability derecognized and the consideration paid and payable is recognized in profit or loss.

z. Fair Value of Financial Instruments

Fair value is the value which is used to exchange an asset or to settle a liability between parties who understand and are willing to perform a fair transaction (*arm's length transaction*).

In order to increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures within and between reporting entities, the Company measures the fair value of the financial instruments held based on the following hierarchy that categorized into three levels the inputs to valuation techniques:

- Level 1 fair value measurements are those derived from quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

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

z. Nilai Wajar Instrumen Keuangan (lanjutan)

**z. Fair Value of Financial Instruments
(continued)**

- Tingkat 2 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari *input* selain harga kuotasian yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung (misalnya harga) atau secara tidak langsung (misalnya deviasi dari harga).
- Tingkat 3 pengukuran nilai wajar adalah yang berasal dari teknik penilaian yang mencakup *input* untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data pasar yang dapat diobservasi (*input* yang tidak dapat diobservasi).

- Level 2 fair value measurements are those derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the assets or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3 fair value measurements are those derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

aa. Saling Hapus antar Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan Perusahaan saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika dan hanya jika:

- saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan
- berniat untuk menyelesaikan secara bersih atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

aa. Netting of Financial Assets and Financial Liabilities

The Company only offsets financial assets and liabilities and presents the net amount in the statement of financial position where it:

- currently have legal enforceable right to set off the recognized amount; and
- intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

ab. Laba per Saham

Sesuai dengan PSAK No. 56, "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan, yang perhitungannya berdasarkan atas 8.318.823.600 saham pada tahun 2020 dan 2019.

ab. Earnings per Share

In accordance with PSAK No. 56, "Earnings Per Share", basic earning per share are computed by dividing net income and the weighted average number of issued and fully paid shares during the year, which calculations were based on 8.318.823.600 shares in 2020 and 2019.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (LANJUTAN)

ab. Laba per Saham (lanjutan)

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang ditempatkan dan disetor penuh selama tahun berjalan ditambah dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang akan diterbitkan pada saat pengkonversian seluruh instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif menjadi saham biasa. Instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif dianggap telah dikonversi menjadi saham biasa pada awal periode atau pada tanggal penerbitan instrumen berpotensi saham biasa tersebut, jika penerbitannya lebih akhir, yang perhitungannya berdasarkan atas saham pada tahun 2020 10.610.947.684 dan 10.913.719.600 saham pada tahun 2019.

ac. Informasi Segmen

Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal mengenai komponen dari Grup yang secara regular direviu oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a) yang terlibat dalam aktivitas bisnis yang mana memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama)
- b) yang hasil operasinya direviu secara *regular* oleh pengambil keputusan operasional untuk membuat keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya, dan;
- c) dimana tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan
- d) Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

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

ab. Earnings per Share (continued)

Dilluted earnings per share is computed by dividing net income by the weighted-average number of issued and fully paid shares during the year plus the weighted-average number of shares to be issued upon conversion of all potential dilutive ordinary shares into ordinary shares. Potentially diluted instruments are deemed to have been converted into ordinary shares at the beginning of the period or at the date of issue of such potential ordinary shares, if the issuance is later, which calculations were based on 10.610.947.684 shares in 2020 and 10.913.719.600 shares in 2019.

ac. Segment Information

Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and assess their performances. An operating segment is a component of an entity:

- a) *which engages in business activities from which it may earn revenue and incurred expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);*
- b) *Whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- c) *for which discrete financial information is available*
- e) *Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of performance is more specifically focused on the category of each business.*

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mensyaratkan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan atas pendapatan, beban, aset dan liabilitas, serta pengungkapan liabilitas kontinjensi, pada akhir tahun pelaporan. Namun, ketidakpastian atas asumsi dan estimasi ini dapat menyebabkan hasil yang memerlukan penyesuaian material atas nilai tercatat aset dan liabilitas yang terdampak pada masa mendatang.

a. Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Grup, manajemen telah membuat pertimbangan-pertimbangan berikut ini, yang terpisah dari estimasi dan asumsi, yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap jumlah yang dicatat dalam laporan keuangan:

- **Penentuan mata uang fungsional**
Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.
- **Penyisihan atas penurunan nilai piutang usaha**
Grup mengevaluasi pelanggan tertentu yang menurut informasi pelanggan tersebut tidak dapat memenuhi kewajiban keuangannya.

Dalam kasus ini, Grup menggunakan pertimbangan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan Perusahaan 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 Perusahaan ke jumlah yang diharapkan dapat ditagih.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING**

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

a. Judgements

In the process of applying the Group's accounting policies, management has made the following judgements, apart from those including estimations and assumptions, which have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

- **Determination of functional currency**
The functional currency of each of the entities under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. It is the currency that mainly influences the revenue and cost of rendering services.
- **Allowance for impairment of trade receivables**
The Group evaluates specific accounts on which it has information that the customers are unable to meet their financial obligations.

In these cases, the Group uses judgement, based on available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customers and the customers'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 PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

a. Pertimbangan (lanjutan)

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan untuk penurunan nilai piutang usaha.

b. Estimasi dan Asumsi

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi:

- Laporan jumlah aset dan kewajiban dan pengungkapan aset dan kewajiban kontinjen pada tanggal laporan keuangan.
- Laporan jumlah pendapatan dan beban selama tahun pelaporan.

Meskipun perkiraan ini didasarkan pada pengetahuan terbaik manajemen dan aktivitas saat ini, hasil actual mungkin berbeda dari taksiran tersebut. Standar akuntansi keuangan di Indonesia juga membutuhkan manajemen untuk melakukan penilaian dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Perusahaan.

1) Penggunaan estimasi

Penyajian laporan keuangan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum mengharuskan manajemen Perusahaan untuk membuat estimasi dan asumsi terhadap jumlah yang dilaporkan. Oleh karena tidak adanya kepastian dalam membuat estimasi, maka terdapat kemungkinan hasil aktual yang dilaporkan pada masa yang akan datang akan berbeda dengan estimasi tersebut. Perbedaan antara estimasi dan hasil aktual dibebankan atau dikreditkan pada operasi tahun berjalan.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

a. Judgements (continued)

These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of the allowance for impairment of trade receivables.

b. Estimation and Assumptions

The preparation of consolidated of financial statements in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimation and assumptions that affect:

- *The reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements.*
- *The reported amounts of revenues and expenses during the reporting year.*

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and activities, actual results may differ from those estimates. Indonesian Financial Accounting Standards also require management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies.

1) Use of estimation

The preparation of the financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires management to make estimation and assumptions on the amounts reported. Because of the lack of certainty in making estimates, actual results are reported in the future will be different from these estimates. Differences between estimates and actual results is charged or credited to current operations.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2) Pertimbangan estimasi akuntansi yang signifikan

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Kebijakan akuntansi diterapkan oleh Grup dijelaskan dalam Catatan 2. Penyusunan laporan keuangan konsolidasian mengharuskan manajemen membuat pertimbangan dan estimasi yang mempengaruhi jumlah serta pengungkapan tertentu.

Dalam menyusun laporan keuangan konsolidasian, manajemen telah menggunakan pertimbangan dan estimasi terbaiknya atas jumlah tertentu. Pertimbangan dan estimasi yang digunakan dalam laporan keuangan ini adalah berdasarkan evaluasi manajemen atas fakta dan keadaan yang relevan pada tanggal laporan keuangan. Realisasi dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, dan estimasi ini dapat disesuaikan lebih lanjut.

Perusahaan berpendapat bahwa berikut ini adalah ringkasan pertimbangan dan estimasi signifikan serta pengaruh dan risiko yang terkait dalam laporan keuangan.

2.a) Sumber estimasi ketidakpastian

Informasi tentang asumsi utama yang dibuat mengenai masa depan dan sumber utama dari estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan, yang memiliki risiko signifikan yang mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya dijelaskan dibawah ini.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

b. Estimation and Assumptions (continued)

2) Consideration of significant accounting estimates

The preparation of the Group's consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. Significant accounting policies adopted by the Group is described in Note 2. The preparation of consolidated of financial statements requires management to make judgements and estimates that affect the amounts and certain disclosures.

In preparing the consolidated of financial statements, management requires to make judgements and estimates at its best over a certain amount. Judgements and estimates used in these financial statements is based on management's evaluation of relevant facts and circumstances at the date of the financial statements. Actual results could differ from these estimates, and these estimates can be further adjusted.

The Company believes that the following is a summary of significant judgements and estimates as well as influences and associated risks in the financial statements.

2.a) Uncertainty estimation source

Information on the major assumptions made concerning the future and the main source of estimation uncertainty at the other end of the reporting period, that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next reporting period are described below.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2) Pertimbangan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

2.b) Penyisihan piutang ragu-ragu

Grup tidak membuat penyisihan piutang ragu-ragu berdasarkan analisa atas ketertagihan piutang dan pinjaman yang diberikan. Penyisihan dibentuk terhadap pinjaman yang diberikan dan piutang apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa saldo tersebut tidak akan tertagih. Identifikasi pinjaman yang diberikan dan piutang tidak tertagih memerlukan pertimbangan dan estimasi.

Apabila ekspektasi berbeda dari estimasi awal, maka perbedaan ini akan berdampak terhadap nilai tercatat pinjaman yang diberikan dan piutang serta biaya piutang tak tertagih pada periode mana perubahan estimasi tersebut terjadi. Pertimbangan dan estimasi tersebut menjadi dasar dalam menghitung penyisihan penurunan nilai piutang dari kemungkinan tidak tertagihnya dengan menggunakan metode yang ditetapkan.

2.c) Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap

Masa manfaat setiap aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman Grup atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direvisi secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

b. Estimation and Assumptions (continued)

2) Consideration of significant accounting estimates (continued)

2.b) Allowance for doubtful accounts

The Group does not make allowance for doubtful accounts based on an analysis of the collectability of receivables and loans. Allowance established against loans and receivables whenever events or changes in circumstances indicate that the balance will be uncollectible. Identification of the loans and receivables are not collectible requires judgements and estimates.

If the expectation is different from the initial estimate, then this difference will impact the carrying value of loans and receivables and bad debt expense in the period where the change in estimate occurs. Judgements and estimates are the basis for calculating the allowance for impairment of the collectability of receivables using established methods.

2.c) Estimated useful lives of fixed assets

The useful life of each asset in the Group is determined based on the expected utility of the use of the asset. These estimates are determined based on internal technical evaluation and experience of the Group for similar assets. The useful life of each asset are reviewed periodically and adjusted if forecasts differ from previous estimates due to wear and tear, technical and commercial obsolescence, legal or other limitations on the use of the asset.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING (LANJUTAN)

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2) Pertimbangan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

2.c) Taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap (lanjutan)

Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan biaya yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan diatas.

Perubahan masa manfaat aset tetap dapat mempengaruhi jumlah biaya penyusutan yang diakui dan nilai tercatat aset tetap.

2.d) Penurunan nilai aset

Pengujian atas penurunan nilai dilakukan apabila terdapat indikasi penurunan nilai. Penentuan nilai pakai aset memerlukan estimasi mengenai arus kas yang diharapkan untuk dihasilkan dari penggunaan aset (unit penghasil kas) dan penjualan asset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan dianggap telah sesuai dan wajar.

Namun perubahan signifikan atas asumsi ini akan berdampak material terhadap penentuan jumlah yang dapat dipulihkan dan akibatnya kerugian penurunan nilai yang timbul akan berdampak terhadap hasil usaha.

3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT ACCOUNTING (CONTINUED)

b. Estimation and Assumptions (continued)

2) Consideration of significant accounting estimates (continued)

2.c) Estimated useful lives of fixed assets (continued)

However there is the possibility that the future results of operations may be significantly affected by changes in the amount and period of record costs resulting from changes in the factors mentioned above.

Changes in the useful lives of fixed assets can affect the amount of depreciation expense recognized and the carrying value of fixed assets.

2.d) Impairment of assets

Impairment testing carried out if there is an indication of impairment. Determination of the value in use of assets require estimates of expected cash flows to be generated from the use of the asset (cash-generating units) and the sale of assets and the appropriate discount rate to determine the present value.

Although the assumptions used in estimating the value in use of assets are reflected in the financial statements have been deemed appropriate and reasonable.

However, significant changes in the assumptions would have a material effect on the determination of the amount that can be recovered and consequently incurred an impairment loss will have an impact on results of operations.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2) Pertimbangan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

2.e) Penyusutan aset tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan selama masa manfaat ekonomisnya. Dalam menyusutkan aset tetapnya, Grup menggunakan metode garis lurus. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 tahun sampai dengan 20 tahun. Ini adalah masa manfaat yang secara umum diharapkan diterapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 11.

Nilai tercatat aset tetap pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 10.595.920.923 dan Rp 14.947.927.596 (lihat Catatan 11).

2.f) Imbalan kerja

Penentuan liabilitas imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain: tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Hasil aktual yang berbeda dari asumsi yang ditetapkan Grup yang memiliki pengaruh lebih dari 10% kewajiban imbalan pasti, ditangguhkan dan diamortisasi secara garis lurus selama rata-rata sisa masa kerja karyawan.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

b. Estimation and Assumptions (continued)

2) Consideration of significant accounting estimates (continued)

2.e) Depreciation of fixed assets

The costs of fixed assets are depreciated over their estimated useful lives. In depreciating its fixed assets, the Group uses the straight-line method. Management estimates the useful lives of these fixed assets to be within 4 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Note 11.

Carrying value of fixed assets as at December 31, 2019 and 2018 respectively is Rp 10.595.920.923 and Rp 16.961.119.860 (see Note 11).

2.f) Employee benefits

The determination of the Group's liabilities for employee benefits is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, annual salary increase rate, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actual results that differ from the Group's assumptions which effects are more than 10% of the defined benefit obligations are deferred and amortized on a straight-line basis over the expected average remaining service years of the qualified employees.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2) Pertimbangan estimasi akuntansi yang signifikan (lanjutan)

2.f) Imbalan kerja (lanjutan)

Sementara Grup berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Perusahaan dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto. Dalam hal ini, Perusahaan tidak menerapkan kewajiban imbalan kerja.

2.g) Ketidakpastian Liabilitas Perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan dan Entitas Anak tidak dapat menentukan secara pasti jumlah liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan, atau negosiasi dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan jumlah serta waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan. Dalam menentukan jumlah yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan dan Entitas Anaknya menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan jumlah cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57 (Revisi 2009), "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Perusahaan dan Entitas Anaknya membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

b. Estimation and Assumptions (continued)

2) Consideration of significant accounting estimates (continued)

2.f) Employee benefits (continued)

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Company's actual results or significant changes in the Company's assumptions may materially affect its estimated liabilities for employee benefits and net employee benefits expense. In this case, the Company doesn't apply employee benefits.

2.g) Uncertainty of Tax Liability

In certain circumstances, the Company and Subsidiaries are not able to determine the exact amount of their current or future tax liability due to the review process, or negotiations with the tax authorities. Uncertainty arises from the interpretation of complex tax laws and the amount and timing of future taxable income. In determining the amounts to be recognized in respect of the uncertain tax liability, the Company and its Subsidiaries apply the same considerations they will use in determining the amount of reserves that must be recognized in accordance with PSAK 57 (Revised 2009), "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Company and its Subsidiaries make an analysis for all tax positions with respect to income tax to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit must be recognized.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. PENGGUNAAN PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN
ASUMSI AKUNTANSI YANG PENTING
(LANJUTAN)**

b. Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

2.g) Ketidakpastian Liabilitas Perpajakan

Perusahaan selaku wajib pajak menghitung liabilitas perpajakannya secara self assessment berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktur Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa daluwarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, beban pajak dan aset pajak tangguhan.

Saldo utang pajak pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 masing-masing adalah sebesar Rp 38.555.638.134 dan Rp 93.858.675.637 (Catatan 17b).

**3. USE OF JUDGEMENTS, ESTIMATES AND
ASSUMPTIONS OF SIGNIFICANT
ACCOUNTING (CONTINUED)**

b. Estimation and Assumptions (continued)

2.g) Uncertainty of Tax Liability

Company as taxpayers calculate their tax liability as a self-assessment based on current regulations. The calculation is assumed to be true as long as there are provisions of the Director General of Taxes on the amount of tax payable or as up to a period of five (5) years (period expired tax) there is no assessment is issued.

The difference is the amount of income tax payable can be caused by several things such as tax audits, the discovery of new evidence and tax. The interpretation differences between management and the tax office officials to certain tax rules. Differences actual results and the carrying amount may affect the amount of tax bills, tax debt, tax expense and deferred tax assets.

The balance of tax payable on the date of December 31, 2020 and 2019 respectively, is Rp 38.555.638.134 and Rp 93.858.675.637 (Note 17b).

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Kas	134.864.145	174.041.077	Cash on hand
Sub-jumlah kas	134.864.145	174.041.077	Sub-total cash on hand
Kas di bank:			Cash in bank:
<u>Rupiah</u>			<u>Rupiah</u>
PT Bank ICBC Indonesia	8.406.984.076	9.548.267.924	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Central Asia Tbk	6.013.071.072	56.651.946.468	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.880.633.058	355.582.115	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.333.001.490	1.778.977.732	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	541.728.351	1.532.624.268	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	407.873.999	7.034.808.856	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank OCBC NISP Indonesia Tbk	229.419.914	419.388.000	PT Bank OCBC Indonesia Tbk
PT Bank Permata Tbk	176.789.860	1.313.552.641	PT Bank Permata Tbk
PT Bank UOB Indonesia	126.033.319	85.016.553	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank MNC International Tbk	70.773.897	82.208.788	PT Bank MNC International Tbk
PT Bank Keb Hana Indonesia	50.575.202		PT Bank Keb Hana Indonesia
PT Bank Sinarmas Tbk	42.995.463	52.768.690	PT Bank Sinarmas Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	22.588.000	23.140.000	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	11.236.359	811.761.249	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	9.442.196	-	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	8.061.343	937.335.445	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Bukopin Tbk	2.988.943	10.345.052.571	PT Bank Bukopin Tbk
PT Bank Mayapada International Tbk	1.818.895	50.264.277	PT Bank Mayapada International Tbk
	26.336.015.437	91.022.695.577	
<u>Dolar Amerika Serikat</u>			<u>US Dollar</u>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	86.634.124	83.579.376	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	15.838.789	16.583.760	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	9.960.817	22.059.366	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.727.863	2.953.964	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank UOB Indonesia	-	16.311.296	PT Bank UOB Indonesia
	114.161.593	141.487.762	
<u>Dolar Singapura</u>			<u>Singapore Dollar</u>
PT Bank Central Asia Tbk	-	23.140.958	PT Bank Central Asia Tbk
	-	23.140.958	
<u>Euro Eropa</u>			<u>European Euro</u>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.120.533	15.120.937	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	15.120.937	15.120.937	
Sub-jumlah kas di bank	26.465.297.563	91.202.445.234	Sub-total cash in bank

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS (LANJUTAN)

	2020
Deposito:	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	3.133.865.805
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.535.899.235
PT Bank Bukopin Tbk	-
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-
Sub-jumlah deposito	5.669.765.040
Jumlah kas dan setara kas	32.269.926.748

Tingkat suku bunga pada tahun 2020 dan 2019 atas deposito masing-masing berkisar antara 3,5% - 4% dan 7,27% - 9,25%.

5. PIUTANG USAHA

	2020
Apartemen	-
Perkantoran	21.179.730.615
Hotel	49.073.856
Jasa pengelolaan	4.500.000.000
Sewa ruang mall	5.210.943.754
Lain - lain	1.581.838.670
Jumlah piutang usaha	32.521.586.895

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang sewa ruang mall terdiri dari hak penagihan ke *tenant* atas penyewaan Mall Chadstone Cikarang. Piutang tersebut milik entitas anak tidak langsung PT Pollux Aditama Kencana.

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang sehubungan dengan sewa ruangan Mall Chadstone milik entitas anak tidak langsung, PT Pollux Aditama Kencana dengan tenant akan diberikan *credit note* sebagai bentuk kesepakatan bersama atas relaksasi yang diberikan kepada tenant terkait dengan Pandemi Covid-19. Manajemen yakin bahwa hal ini bukan merupakan Peningkatan Risiko Kredit Signifikan, sehingga dalam hal ini tidak diperlukan pencadangan terhadap nilai piutang usaha atas sewa ruangan tersebut.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (CONTINUED)

	2019	
Time deposit:		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	893.070.000	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	2.285.953.394	
PT Bank Bukopin Tbk	10.000.000.000	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	2.000.000.000	
Sub-total time deposit	15.179.023.394	
Total cash and cash equivalents	106.555.509.705	

The interest rates in 2020 and 2019 on time deposit ranged from 3,5% - 4% and 7,27% - 9,25% respectively.

5. TRADE RECEIVABLES

	2019	
Apartment	56.942.026.870	
Office tower	29.033.853.175	
Hotel	-	
Management fee	-	
Rental of the mall	-	
Others	1.369.218.939	
Total trade receivables	87.345.098.984	

As of December 31, 2020, mall space rental receivables consist of collection rights to tenants for the rental of Chadstone Cikarang Mall. The receivable belongs to an indirect subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana.

Receivables related to the rental of the Chadstone Mall space belonging to an indirect subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana with tenants will be given a credit note as a form of mutual agreement for the relaxation given to tenants related to the Covid-19 Pandemic. Management believes that this is not a Significant Increase in Credit Risk, so that in this case there is no need to provide a provision for the value of trade receivables for the lease of the room.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA (LANJUTAN)

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang hotel seluruhnya merupakan piutang Hotel Amarsvati milik PT Duta Megah Laksana, Entitas anak tidak langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang perkantoran seluruhnya merupakan piutang atas proyek konstruksi gedung perkantoran *World Capital Tower* milik PT Mega Kuningan Pinnacle, entitas anak tidak langsung.

Pada tanggal 31 Desember 2020, piutang jasa pengelolaan seluruhnya merupakan piutang atas jasa pengelolaan milik entitas anak langsung PT Scotia Sentosa Indonesia.

Grup tidak mengakui cadangan kerugian penurunan nilai piutang karena berdasarkan pengalaman dan hasil penelaahan, manajemen berpendapat bahwa piutang tersebut dapat ditagih seluruhnya.

Manajemen juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang usaha tersebut.

5. TRADE RECEIVABLES (CONTINUED)

As of December 31, 2020, all hotel receivables are receivables from Hotel Amarsvati owned by PT Duta Megah Laksana, an indirect subsidiary.

As of December 31 2020, office tower receivable consisted of receivables of construction project of office building *World Capital Tower* owned by PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiary.

As of December 31, 2020, all receivables from management services represent receivables from management services owned by the direct subsidiary PT Scotia Sentosa Indonesia.

The Group has not recognized allowance for receivable impairment losses because based on management's experience and review, all receivables are fully collectible.

Management also believes that there are no significant concentrations of credit risk in trade receivables.

6. BIAYA DIBAYAR DI MUKA DAN UANG MUKA

	2020
Biaya dibayar di muka	
Sewa	238.907.045
Asuransi	229.118.089
Lain-lain	163.008.694
	631.033.828
Uang muka-jangka pendek:	
Operasional	23.136.269.798
Karyawan	3.396.989.678
Lain-lain	24.660.616.897
	51.193.876.373
Sub-jumlah biaya dibayar di muka dan uang muka jangka pendek	51.824.910.201
Uang muka-jangka panjang:	
Pembebasan lahan	138.426.726.469
Pemasok	84.875.525.205
Kontraktor	68.860.840.092
Apartemen	101.000.000
Lain-lain	1.895.514.100
	294.159.605.866
Sub-jumlah uang muka jangka panjang	294.159.605.866
Jumlah biaya dibayar di muka dan uang muka	345.984.516.067

6. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

	2019	
		Prepaid expenses
	542.177.389	Rent
	468.926.507	Insurance
	1.319.052.782	Others
	2.330.156.678	
		Advances-short term:
	25.113.346.311	Operational
	2.841.932.143	Employee
	5.630.973.000	Others
	33.586.251.454	
	35.916.408.132	Sub-total prepaid expenses and advances-short term
		Advances-long term
	101.955.724.390	Land acquisition
	83.305.624.486	Supplier
	71.576.047.348	Contractor
	23.136.269.799	Apartment
	3.500.000	Others
	279.977.166.023	Sub-total advances-long term
	315.893.574.155	Total prepaid expenses and advances

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN

	2020
Apartemen	2.051.534.341.347
Perkantoran	539.489.962.924
Perlengkapan operasional	2.510.748.626

Jumlah persediaan 2.593.535.052.897

Mutasi persediaan apartemen dan perkantoran
adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo awal	1.033.019.680.505
Penyesuaian atas penerapan PSAK 72	1.275.588.168.581
Penambahan (lihat Catatan 13)	552.863.128.492
Dialokasi ke beban pokok penjualan (lihat Catatan 34)	(270.446.673.307)
Reklasifikasi ke properti investasi (lihat Catatan 12)	-

**Jumlah persediaan
apartemen 2.591.024.304.271**

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

Penyesuaian atas penerapan PSAK 72 ini
merupakan persediaan yang berhubungan
dengan proyek konstruksi "Pollux Chadstone
Superblok, Meisterstadt Mega Superblok, dan
Amarsvati Luxury Condotel" yang ditangguhkan
karena proyek masih dalam proses sampai
dengan 31 Desember 2020. Entitas anak tidak
langsung PT Pollux Aditama Kencana, PT Pollux
Bareleng Mega Superblok dan Entitas anak
langsung PT Duta Mega Laksana masing-
masing mengakui adanya pendapatan atas
konstruksi "Pollux Chadstone Superblok,
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.

7. INVENTORY

	2019
1.007.483.424.836 Apartment	
25.536.255.669 Office tower	
2.427.432.985 Operational supplies	

1.035.447.113.490 Total inventory

*Mutation of apartment and office tower inventory
were as follows*

	2019
820.453.284.749 Beginning balance	
- Implementation of PSAK 72 adjustments	
796.528.486.537 Addition (see Note 13)	
(359.164.385.367) Allocated to cost of revenue (see Note 34)	
(224.797.705.414) Reclassification to investment properties (see Note 12)	

1.033.019.680.505 Total inventory of apartment

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

*Adjustments to the application of PSAK 72 represent
inventories related to the construction project "Pollux
Chadstone Superblok, Meisterstadt Mega
Superblok, and Amarsvati Luxury Condotel" which
were suspended because the project was still in
process until December 31, 2020. An indirect
subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana, PT Pollux
Bareleng Mega Superblok and its direct subsidiary,
PT Duta Mega Laksana, each recognized revenue
from the construction of "Pollux Chadstone
Superblok, Meisterstadt Mega Superblok, 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.*

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN (LANJUTAN)

Jumlah persediaan yang telah dikontrak dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), namun belum diakui penjualannya per 31 Desember 2020 dan 31 Desember 2019 masing-masing sebesar Rp 2.591.024.304.271 dan Rp 1.033.019.680.505.

Pada tahun 2019, terdapat nilai persediaan milik Entitas anak tidak langsung PT Pollux Aditama Kencana yang direklasifikasi sehubungan dengan penyelesaian pekerjaan Mall, SOHO dan parkir yang merupakan property investasi dari proyek Chadstone

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persentase penyelesaian atas proyek Apartemen Chadstone Cikarang adalah sebesar 95,78% dan 87,67%,

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persentase penyelesaian atas proyek Amarsvati Luxury Condotel adalah sebesar 92,32% dan 91,00%.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persentase penyelesaian atas proyek Apartemen Meisterstadt, Batam adalah sebesar 89,21% dan 68,91%.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, persentase penyelesaian atas proyek Perkantoran World Capital Tower adalah sebesar 99,95% dan 99,85%.

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

Persediaan World Capital Tower, Apartemen Chadstone Cikarang, Amarsvati Luxury dan Condotel, dan Meisterstadt Batam telah dijadikan jaminan atas pinjaman bank (Catatan 23).

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai terhadap persediaan.

Manajemen berkeyakinan bahwa seluruh Persediaan dapat diselesaikan dalam satu siklus usaha.

7. INVENTORY (CONTINUED)

The amount of inventories that have been contracted under a sale and purchase agreement (PPJB), but not yet recognized is per December 31, 2020 and December 31, 2019 Rp 2.591.024.304.271 and Rp 1.033.019.680.505, respectively.

In 2019, there was an inventory value belonging to an indirect subsidiary, PT Pollux Aditama Kencana which was reclassified in connection with the completion of the Mall, SOHO and parking works which are investment properties of the Chadstone project.

As of December 31, 2020 and 2019, the percentage of completion of the project Apartment Chadstone Cikarang was 95,78%% and 87,67%.

As of December 31, 2020 and 2019, the percentage of completion of the project Amarsvati Luxury Condotel was 100% and 91,00%.

As of December 31, 2020 and 2019, the percentage of completion of the project Apartment Meisterstadt, Batam was 89,21% and 68,91%,.

As of December 31, 2020 and 2019, the percentage of completion of the project World Capital Tower Office Building was 99,95 and 99,85%.

Inventories are covered by insurance against fire and other risks under blanket insurance policies as described in Note 13.

Inventories of World Capital Tower, Chadstone Cikarang Apartments, and Amarsvati Luxury Condotel and Meisterstadt Batam have been pledged as collateral for bank loan (Note 23).

As of December 31, 2020 and 2019, management believes that there is no impairment in value of inventories.

Management believes that all Inventories can be completed within one business cycle.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PENYERTAAN SAHAM

Akun ini merupakan penyertaan saham Perusahaan pada PT Pollux Investasi Internasional Tbk sebesar 23% yang dicatat dengan metode ekuitas. Rinciannya adalah sebagai berikut:

	2020
Harga perolehan saham	750.000.000.000
Akumulasi laba bersih perusahaan asosiasi	16.620.725.250
Jumlah penyertaan saham	766.620.725.250

Pada tanggal 11 Juli 2018, utang obligasi konversi kepada PT World Apparel telah diambilalih oleh PT Pollux Properti Indonesia Tbk. Sesuai perjanjian jual beli obligasi konversi No. 091/WA-PPI/VII/2018, PT World Apparel menjual obligasi konversi tanpa bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal penawaran umum perdana dengan total nilai nominal sebesar Rp 468.000.000.000.

Pada tanggal 11 Juli 2018, utang obligasi konversi kepada PT Surya Masindo telah diambilalih oleh PT Pollux Properti Indonesia Tbk. Sesuai perjanjian jual beli obligasi konversi No. 090/SM-PPI/VII/2018, PT Surya menjual obligasi konversi tanpa bunga yang akan jatuh tempo pada tanggal penawaran umum perdana dengan total nilai nominal sebesar Rp 282.000.000.000.

Pada tanggal 28 Februari 2019, No. 38 Notaris Fathiah Helmi, S.H., Pemegang saham menyetujui untuk mengkonversi seluruh utang obligasi konversi PT Pollux Investasi Internasional Tbk sebesar Rp 750.000.000.000 menjadi penyertaan saham di PT Pollux Investasi Internasional Tbk sebanyak 462.421.100 lembar saham dengan nilai nominal saham sebesar Rp 100. Harga konversi sebesar harga penawaran pada saat Penawaran Umum Saham Perdana Perseroan. Akta Notaris ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU/0011567.AH.01.02.TAHUN 2019 tertanggal 1 Maret 2019.

8. SHARE INVESTMENT

This account represents the Company's investment in shares of PT Pollux Investasi Internasional Tbk are amount to 23% recorded using the equity method. The details are as follows:

	2019	
750.000.000.000	750.000.000.000	<i>Acquisition cost of shares</i>
12.590.130.560	12.590.130.560	<i>Accumulated net income of associate entity</i>
762.590.130.560	762.590.130.560	<i>Total investment in shares</i>

On July 11, 2018, the convertible bonds to PT World Apparel was taken over by PT Pollux Properti Indonesia Tbk. In accordance with the sale and purchase of convertible bonds agreement No. 091/WA-PPI/VII/2018, PT World Apparel sells zero interest convertible bonds which will mature on the date of the initial public offering with a total nominal value of Rp 468.000.000.000.

On July 11, 2018, the convertible bonds to PT Surya Masindo was taken over by PT Pollux Properti Indonesia Tbk. In accordance with the sale and purchase of convertible bonds agreement No. 090/SM-PPI/VII/2018, PT Surya Masindo sells zero interest convertible bonds which will mature on the date of the initial public offering with a total nominal value of Rp 282.000.000.000.

On 28 February 2019, No.38 by Notary Fathiah Helmi, S.H. the shareholders agreed that all convertible bonds payable PT Property Investasi Internasional Tbk in the amount Rp 750.000.000.000 and converted into the Company's share investment with a nominal value of Rp 100. The conversion price at the offering price at the time of the Company's Initial Public Offering. This Notarial Deed has received approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia based on Decree No. AHU-0011567.AH.01.02.IN 2019 dated March 1, 2019.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PIUTANG LAIN-LAIN

	2020
Pihak berelasi:	
PT Pesona Mentari Jimbaran	26.240.412.267
PT Pollux Multi Artha	14.591.841.080
PT Borneo Melawai Pratama	2.102.485.480
Lain-lain (dibawah Rp 1.000.000.000)	2.012.649.962
Sub-jumlah pihak berelasi	44.947.388.789
Pihak ketiga:	
Beno Adi Nugraha Junanto	19.692.517.121
PT Chandra Husada Medika	875.000.000
PT Global Medical Innovation	625.000.000
PT Arrayan Nusantara Development	-
Johnny Chandra	-
Lain-lain (di bawah Rp 1.000.000.000)	5.565.983.084
Dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai	(6.101.750.000)
Sub-jumlah pihak ketiga	20.656.750.205
Jumlah piutang lain-lain	65.604.138.994

Perubahan cadangan kerugian penurunan nilai pada piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo awal tahun	-
Penyisihan selama tahun berjalan (lihat Catatan 36)	6.101.750.000
Saldo akhir tahun	6.101.750.000

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 31.

- Piutang lain-lain kepada PT Pesona Mentari Jimbaran merupakan piutang kepada pihak berelasi dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 4 Mei 2018 dengan bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun;

9. OTHER RECEIVABLES

	2019	
Related parties:		
PT Pesona Mentari Jimbaran	26.240.412.267	
PT Pollux Multi Artha	13.908.771.491	
PT Borneo Melawai Pratama	2.008.800.000	
Others (below Rp 1.000.000.000)	553.124.716	
Sub-total related parties	42.711.108.474	
Third parties:		
Beno Adi Nugraha Junanto	13.259.650.000	
PT Chandra Husada Medika	-	
PT Global Medical Innovation	-	
PT Arrayan Nusantara Development	27.702.770.975	
Johnny Chandra	5.900.554.195	
Others (below Rp 1.000.000.000)	12.840.241.219	
Less allowance for impairment losses	-	
Sub-total third parties	59.703.216.389	
Total other receivables	102.414.324.863	

Changes in allowance for impairment losses on trade receivables are as follows:

	2019	
Balance at beginning of year	-	
Provision during the year (see Note 36)	-	
Balance at end of year	-	

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 31.

- Other receivables to PT Pesona Mentari Jimbaran is a receivable to a related party with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated May 4, 2018 with interest on loans of 6% per annum;

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PIUTANG LAIN-LAIN (LANJUTAN)

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 31. (lanjutan)

- Piutang lain-lain kepada PT Pollux Multi Artha merupakan piutang kepada pihak berelasi dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 4 Mei 2018 dengan bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun;
- Piutang lain-lain kepada PT Borneo Melawai Pratama merupakan piutang kepada pihak ketiga dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2019 dengan bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun;
- Piutang lain-lain kepada PT Arrayan Nusantara Development merupakan piutang kepada pihak ketiga dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 4 Mei 2018 dengan bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun;
- Piutang lain-lain kepada Beno Adi Nugraha Junanto merupakan piutang kepada pihak ketiga dengan jangka waktu 6 bulan sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 3 November 2018 dengan bunga atas pinjaman sebesar Rp 87.000.000 per bulan dan 4 Februari 2019 dengan bunga atas pinjaman sebesar Rp 178.500.000 per bulan;
- Piutang lain-lain kepada Johny Chandra merupakan piutang kepada pihak ketiga dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 4 Mei 2018 dengan bunga atas pinjaman sebesar 6% per tahun.

9. OTHER RECEIVABLES (CONTINUED)

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 31. (continued)

- Other receivables to PT Pollux Multi Artha is a receivable to a related party with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated May 4, 2018 with interest on loans of 6% per annum;
- Other receivables to PT Borneo Melawai Pratama is a receivable to a third party with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated December 31, 2019 with interest on loans of 6% per annum;
- Other receivables to PT Arrayan Nusantara Development is a receivable to a third party with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated May 4, 2018 with interest on loans of 6% per annum;
- Other receivables to Beno Adi Nugraha Junanto represent receivables to third parties with a term of 6 months since the signing of the loan and lending agreement dated on November 3, 2018 with loan interest amounting to Rp 87.000.000 per month and agreement dated on February 4, 2019 with loan interest amounting to Rp 178.500.000.000 per month;
- Other receivables to Johny Chandra represent receivables to third parties with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated May 4, 2018 with interest on loans of 6% per annum.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. PIUTANG LAIN-LAIN (LANJUTAN)

- 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 Properti 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., S.H., M.M., M.Kn., Notaris di Karawang. Oleh karena itu, efektif setelah transaksi pengalihan saham ini, PT Pollux Kemang Superblok bukan merupakan bagian dari Grup Perusahaan sehingga diklasifikasikan menjadi pihak ketiga.

Berdasarkan penelaahan atas akun piutang lain-lain individu milik Eentitas anak tidak langsung, PT Duta Mega Laksana pada akhir tahun dan mempertimbangkan riwayat kreditnya, Grup telah melakukan penyisihan piutang tidak tertagih atas piutang tersebut. Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan kerugian penurunan nilai piutang lain ain cukup untuk memitigasi risiko terkait dengan kerugian tidak terpulihkannya nilai tersebut.

Manajemen Grup juga berpendapat bahwa tidak terdapat risiko yang terkonsentrasi secara signifikan atas piutang lain-lain tersebut.

9. OTHER RECEIVABLES (CONTINUED)

- 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 Properti 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.

Based on a review of the individual other receivables accounts of the indirect subsidiary, PT Duta Mega Laksana at the end of the year and considering its credit history, the Group has provided an allowance for doubtful accounts for these receivables. Management believes that the allowance for impairment losses on other receivables is adequate to mitigate the risks associated with the loss being irreversible.

The Group's management also believes that there are no significant concentrations of credit risk in other receivable.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. DEPOSITO YANG TELAH DITENTUKAN
PENGGUNAANNYA**

	2020
PT Bank CIMB Niaga Tbk	15.320.828.329
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.981.190.937
PT Bank OCBC NISP Tbk	7.721.383.577
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	4.317.268.476
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	3.165.156.313
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	746.546.040
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	283.996.791

**Jumlah deposito yang telah
ditentukan penggunaannya** **40.536.370.463**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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. Deposito ini ditempatkan sebagai jaminan terkait dengan kredit pemilikan apartemen tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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.

10. RESTRICTED TIME DEPOSITS

2019	
9.593.025.213	PT Bank CIMB Niaga Tbk
8.894.354.335	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
402.883.577	PT Bank OCBC NISP Tbk
6.331.896.429	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
13.165.156.313	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
746.546.040	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
7.295.500.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

46.429.361.907 Total restricted time deposits

As of December 31, 2020 and 2019, 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. These deposits are pledged as collateral relating to the office mortgage loan.

As of December 31, 2020 and 2019, 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. These deposits are pledged as collateral relating to the office mortgage loan. This restricted deposit is a certain percentage of the office mortgage loan from a company customer held by the Bank. percentage of the office mortgage loan from a company customer held by the Bank.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**10. DEPOSITO YANG TELAH DITENTUKAN
PENGGUNAANNYA (LANJUTAN)**

Per 31 Desember 2020 dan 2019 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 pengembalian tagihan kembali terkait dengan skema ini.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, 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 2020 dan 2019 atas deposito yang telah ditentukan penggunaannya masing-masing berkisar antara 3,5% dan 4% dan 4,25% - 8,00%.

10. RESTRICTED TIME DEPOSITS (CONTINUED)

As of December 31, 2020 and 2019, 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 and the signing of the Deed of Sale and Purchase (AJB) the splitting of the certificate has been made.

As of December 31, 2020 and 2019, 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 2020 and 2019 ranged from 3,5% and 4% and 4,25% - 8,00%, respectively.

11. ASET TETAP

	1 Januari 2020 / January 1, 2020	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	31 Desember 2020 / December 31, 2020
Biaya perolehan:				
<u>Pemilikan langsung:</u>				
Peralatan kantor	7.908.846.661	240.543.890	-	8.149.390.551
Perabotan kantor	1.032.470.405	-	-	1.032.470.405
Perabotan hotel	12.900.127.073	-	-	12.900.127.073
<u>Aset sewa pembiayaan:</u>				
Kendaraan	2.793.825.000	-	-	2.793.825.000
Jumlah biaya perolehan	24.635.269.139	240.543.890	-	24.875.813.029

At cost:
Direct ownership:
Office equipment
Office furniture
Hotel furniture
Leased assets:
Vehicle
Total cost

11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (LANJUTAN)

**11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT
(CONTINUED)**

	1 Januari 2020 / January 1, 2020	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	31 Desember 2020 / December 31, 2020	
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
<u>Pemilikan langsung:</u>					<u>Direct ownership:</u>
Peralatan kantor	4.194.256.040	1.592.597.405	-	5.786.853.445	Office equipment
Perabotan kantor	876.140.190	21.485.674	-	897.625.864	Office furniture
Perabotan hotel	3.869.959.630	2.661.226.853	-	6.531.186.483	Hotel furniture
<u>Aset sewa pembiayaan:</u>					<u>Leased assets:</u>
Kendaraan	746.985.683	317.240.631	-	1.064.226.314	Vehicle
Jumlah akumulasi penyusutan	9.687.341.543	4.592.550.563	-	14.279.892.106	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	14.947.927.596			10.595.920.923	Net book value
	1 Januari 2019 / January 1, 2019	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	31 Desember 2019 / December 31, 2019	
Biaya perolehan:					At cost:
<u>Pemilikan langsung:</u>					<u>Direct ownership:</u>
Peralatan kantor	5.550.362.265	2.358.484.396	-	7.908.846.661	Office equipment
Perabotan kantor	949.634.405	82.836.000	-	1.032.470.405	Office furniture
Perabotan hotel	10.784.757.994	2.115.369.079	-	12.900.127.073	Hotel furniture
<u>Aset sewa pembiayaan:</u>					<u>Leased assets:</u>
Kendaraan	5.169.925.000	623.900.000	3.000.000.000	2.793.825.000	Vehicle
Jumlah biaya perolehan	22.454.679.664	5.180.589.475	3.000.000.000	24.635.269.139	Total cost
Akumulasi penyusutan:					Accumulated depreciation:
<u>Pemilikan langsung:</u>					<u>Direct ownership:</u>
Peralatan kantor	2.568.223.655	1.626.032.385	-	4.194.256.040	Office equipment
Perabotan kantor	695.562.362	180.577.828	-	876.140.190	Office furniture
Perabotan hotel	972.096.444	2.897.863.186	-	3.869.959.630	Hotel furniture
<u>Aset sewa pembiayaan:</u>					<u>Leased assets:</u>
Kendaraan	1.257.677.343	426.808.335	937.499.995	746.985.683	Vehicle
Jumlah akumulasi penyusutan	5.493.559.804	5.131.281.734	937.499.995	9.687.341.543	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	16.961.119.860			14.947.927.596	Net book value

Beban penyusutan pada tahun 2020 dan 2019 dialokasikan sebagai berikut :

Depreciation expenses in 2020 and 2019 were allocated as follows:

	2020	2019	
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 36)	4.592.550.563	5.131.281.734	General and administrative expense (see notes 36)
Jumlah beban penyusutan	4.592.550.563	5.131.281.734	Total depreciation expenses

Beban penyusutan aset tetap pada tahun 2020 dan 2019 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 4.592.550.563 dan Rp 5.131.281.734 (lihat Catatan 36).

Depreciation expense of property, plant and equipment in 2020 and 2019 is charged to general and administrative expenses of Rp 4.592.550.563 and Rp 5.131.281.734, respectively (see Note 36).

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. ASET TETAP (LANJUTAN)

Pada tahun 2020 dan 2019, 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 (lihat Catatan 27).

Pada tahun 2019 dan 2018, PT Pollux Aditama Kencana, entitas anak tidak langsung mengasuransikan aset tetap kendaraan terhadap risiko kecelakaan dan kehilangan dalam paket 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 keadaan yang mengindikasikan terjadinya penurunan nilai tercatat atas aset tetap.

**11. PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT
(CONTINUED)**

In 2020 and 2019, an 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 (see Note 27).

In 2019 and 2018, PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiaries, insures fixed assets vehicle against accidents and losses in the insurance policy package of PT Asuransi Raksa Pratikara with total coverage of Rp 764.400.000 which is believed to have sufficient management to mitigate such risks.

Management believes that there were no events or changes in circumstances which may include impairment in the carrying value of property, plant and equipments.

12. PROPERTI INVESTASI

12. INVESTMENT PROPERTIES

	1 Januari 2020 / January 1, 2020	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Reklasifikasi / Reclassification	31 Desember 2020 / December 31, 2020	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	293.768.094.982	-	-	(280.770.117.962)	12.997.977.020	Land
Bangunan	409.354.146.578	-	-	280.770.117.962	690.124.264.540	Building
Jumlah biaya perolehan	703.122.241.560	-	-	-	703.122.241.560	Total cost
Akumulasi penyusutan :						Accumulated depreciation:
Bangunan	2.875.517.769	34.506.213.227	-	-	37.381.730.996	Building
Jumlah akumulasi penyusutan	2.875.517.769	34.506.213.227	-	-	37.381.730.996	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	700.246.723.791				665.740.510.564	Net book value

PT POLLUX PROPRTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PROPERTI INVESTASI (LANJUTAN)

12. INVESTMENT PROPERTIES (CONTINUED)

	1 Januari 2019 / January 1, 2019	Penambahan / Additions	Pengurangan / Deductions	Reklasifikasi / Reclassification	31 Desember 2019 / December 31, 2019	
Biaya perolehan:						At cost:
Tanah	-	-	-	293.768.094.982	293.768.094.982	Land
Bangunan	-	86.371.182.576	-	322.982.964.002	409.354.146.578	Building
Jumlah biaya perolehan	-	86.371.182.576	-	616.751.058.984	703.122.241.560	Total cost
Akumulasi penyusutan :						Accumulated depreciation:
Bangunan	-	2.875.517.769	-	-	2.875.517.769	Building
Jumlah akumulasi penyusutan	-	2.875.517.769	-	-	2.875.517.769	Total accumulated depreciation
Nilai buku bersih	-				700.246.723.791	Net book value

Beban penyusutan pada tahun 2020 dan 2019
dialokasikan sebagai berikut :

Depreciation expenses in 2020 and 2019 were
allocated as follows:

	2020	2019	
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 36)	34.506.213.227	2.875.517.769	General and administrative expense (see notes 36)
Jumlah beban penyusutan	34.506.213.227	2.875.517.769	Total depreciation expenses

13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan

13. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	2020	2019	
World Capital Tower, Kuningan	765.801.596.796	916.003.435.933	World Capital Tower, Kuningan
Proyek Meisterstadt, Batam (tahap 1)	347.787.860.927	361.776.844.252	Proyek Meisterstadt, Batam (phase 1)
Gangnam District, Bekasi	-	192.523.916.759	Gangnam District, Bekasi
Apartemen Chadstone, Cikarang	238.259.041.881	79.031.736.128	Apartemen Chadstone, Cikarang
Amarsvati Luxury Condotel, Lombok	58.133.386.532	55.666.867.602	Amarsvati Luxury Condotel, Lombok
Sky Suites, Kuningan	304.920.344.227	8.287.546.387	Sky Sutes, Kuningan
Jumlah konstruksi dalam pengerjaan	1.714.902.230.363	1.613.290.347.061	Total construction in progress

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. KONSTRUKSI (LANJUTAN)	DALAM	PENGERJAAN	13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (CONTINUED)
Mutasi konstruksi dalam pengerjaan adalah sebagai berikut:			Mutation of construction in progress were as follows:
	2020	2019	
Saldo awal tahun	1.613.290.347.061	1.618.489.370.670	Beginning balance of the year
Penambahan tahun berjalan	390.103.809.634	1.183.282.816.498	Current year addition
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan	264.371.202.160	-	Reclassification to land for development
Reklasifikasi ke persediaan (lihat Catatan 7)	(552.863.128.492)	(796.528.486.537)	Reclassification to inventories (see Note 7)
Reklasifikasi ke properti investasi (lihat Catatan 12)	-	(391.953.353.570)	Reclassification to investment property (see Note 12)
Saldo akhir tahun	1.714.902.230.363	1.613.290.347.061	Ending balance of the year
Nama proyek / Project name	Persentase penyelesaian / Percentage of completion	Estimasi Penyelesaian / Estimated completion	Estimasi Penyelesaian / Estimated completion
	2020	2019	
World Capital Tower, Kuningan	99,95%	99,85%	2020
Apartemen Chadstone, Cikarang	95,78%	87,67%	2020
Proyek Meisterstadt, Batam (tahap 1)	89,21%	68,91%	2021
Amarsvati Luxury Condotel, Lombok	92,32%	91,00%	2022
Gangnam District, Bekasi	-	19,34%	2023
Sky Suites, Kuningan	28,55%	1,07%	2020

Pada tahun 2020 dan 2019, PT Mega Kuningan Pinnacle, entitas anak tidak langsung, mengasuransikan nilai konstruksi dalam pengerjaan dan persediaan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya (kecuali hak atas tanah) dalam paket polis asuransi PT Allianz Utama Indonesia dengan total nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 1.153.144.652.446 dan Rp 1.153.144.652.446, yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2020 dan 2019, PT Pollux Aditama Kencana, entitas anak tidak langsung, mengasuransikan nilai konstruksi dalam pengerjaan, aset tetap, dan persediaan terhadap risiko kebakaran dan semua risiko dalam paket polis asuransi PT Asuransi AXA Indonesia dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 800.000.000.000 dan Rp 800.000.000.000 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

In 2020 and 2019, PT Mega Kuningan Pinnacle, an indirect subsidiary, insures construction in progress and inventory against fire and other risks (except land rights) in the insurance policy package of PT Allianz Utama Indonesia with total coverage of Rp 1.153.144.652.446 and Rp 1.153.144.652.446, respectively, which management believe is sufficient to mitigate such risks.

In 2020 and 2019, PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiary, insures construction in progress, property, plant, and equipment, and inventory against fire and all of risk in the insurance policy package of PT Asuransi AXA with total coverage of Rp 800.000.000.000 and Rp 800.000.000.000, which management believed it is sufficient to mitigate such risks.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan (LANJUTAN)

Pada tahun 2020 dan 2019, PT Duta Megah Laksana, entitas anak langsung, mengasuransikan nilai proyek dalam pengerjaan dan persediaan terhadap risiko kebakaran, gempa bumi dan risiko lainnya (kecuali hak atas tanah) dalam paket polis asuransi PT Asuransi Bintang Tbk dan PT Asuransi Tri Prakarta dengan masing-masing dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp Rp 155.968.370.203 dan Rp 155.968.370.203 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Pada tahun 2020 dan 2019, PT Pollux Bareleng Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mengasuransikan nilai proyek dalam pengerjaan dan persediaan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya (kecuali hak atas tanah) dalam paket polis asuransi PT Asuransi QBE Pool Indonesia dengan total nilai pertanggungan sebesar Rp 700.078.158.009 yang diyakini manajemen telah cukup untuk memitigasi risiko tersebut.

Tanah dan bangunan World Capital Tower berikut dengan turutannya yang melekat di atasnya sebagaimana tercantum dalam SHGB No. 2046/Kuningan Timur telah dijadikan jaminan atas pinjaman PT Bank ICBC Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 24.

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.

13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (CONTINUED)

In 2020 and 2019, PT Duta Megah Laksana, a direct subsidiary, insures construction in progress and inventory against fire, earthquake and other risks (except land rights) in the insurance policy package of PT Asuransi Bintang Tbk and PT Asuransi Tri Pakarta with total coverage of RpRp 155.968.370.203 and Rp 155.968.370.203, respectively, which management believed it is sufficient to mitigate such risks.

In 2020 and 2019, PT Pollux Bareleng Megasuperblok, an indirect subsidiary, insures construction in progress and inventory against fire and other risks (except land rights) in the insurance policy package of PT Asuransi QBE Pool Indonesia with total coverage of Rp 700.078.158.009 which management believed it is sufficient to mitigate such risks.

Land and building of World Capital Tower and its accompanying acting on it according to SHGB No 2047/Kuningan Timur has been pledged as collateral in connection with loan to PT Bank ICBC Indonesia as described in Note 24.

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir 31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

For the years ended DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. KONSTRUKSI DALAM Pengerjaan (LANJUTAN)

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 tahun 2020 dan 2019 dapat dijelaskan sebagai berikut:

	2020
PT Pollux Aditama Kencana	163.036.366.378
PT Mega Kuningan Pinnacle	-
PT Duta Megah Laksana	8.863.438.423
PT Pollux Barelang Megasuperblok	26.747.030.269
Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi	198.646.835.070

Tarif kapitalisasi yang digunakan untuk menentukan jumlah biaya pinjaman yang layak dikapitalisasi rata-rata sebesar 30%. Seluruh biaya pinjaman adalah murni hanya untuk pembiayaan proyek.

14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini merupakan tanah untuk pengembangan milik Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	2020
PT Pelita Bara Persada	388.843.354.250
PT Mega Daya Prima	-
PT Adiperdana Sejahtera	157.146.142.250
PT Pelita Bara Pratama	20.299.829.250
Jumlah tanah untuk pengembangan	566.289.325.750

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

13. CONSTRUCTION IN PROGRESS (CONTINUED)

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 2020 and 2019 can be explained as follows:

2019	
129.656.617.708	PT Pollux Aditama Kencana
57.388.206.970	PT Mega Kuningan Pinnacle
11.941.774.417	PT Duta Megah Laksana
6.023.928.896	PT Pollux Barelang Megasuperblok
205.010.527.991	Total capitalized borrowing cost

The capitalization rate used to determine the amount of the borrowing costs eligible to be capitalized is 30% because according to management, all borrowing costs are purely for project financing only.

14. LAND FOR DEVELOPMENT

This account represents the land for the development of the Subsidiaries with details as follows:

2019	
388.843.354.250	<i>PT Pelita Bara Persada</i>
264.371.202.160	<i>PT Mega Daya Prima</i>
157.146.142.250	<i>PT Adiperdana Sejahtera</i>
20.299.829.250	<i>PT Pelita Bara Pratama</i>
830.660.527.910	<i>Total land for development</i>

PT Pelita Bara Persada and 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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN
(LANJUTAN)**

PT Pelita Bara Persada dan PT Pelita Bara Pratama (lanjutan)

Tanah untuk pengembangan ini nantinya akan dibangun sebuah proyek bernama International Commerce Center.

PT Mega Daya Prima

PT Mega Daya Prima memiliki tanah untuk pengembangan seluas 4.493 meter persegi yang terletak di Jl. Perintis, Mega Kuningan, Jakarta Selatan dengan hak legal berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan berakhir antara tahun 2023 sampai dengan 2045. Tanah untuk pengembangan ini akan dibangun sebuah proyek bernama Pollux Sky Suites yang akan dimulai pada tahun 2019.

Pada tahun 2020, tanah untuk pengembangan terkait dengan proyek Apartemen Pollux Sky Suites telah seluruhnya direklasifikasi ke Konstruksi dalam Pengerjaan

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.

Pada tahun 2017, Grup telah menunjuk jasa penilai independen, yaitu Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Susan Widjojo & Rekan dalam laporannya No. 152/SWR/APP-C/O/IV/18 tertanggal 30 April 2018 untuk menilai tanah untuk pengembangan dan bangunan dengan menggunakan nilai pasar yang total nilai keseluruhannya adalah Rp 6.657.973.000.000. Metode penilaian yang digunakan sesuai dengan Peraturan BAPEPAM dan LK No VIII.C.4 tentang Pedoman Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Properti di Pasar Modal dan KEPI & SPI Edisi VI - 2015 sebagai berikut:

- Penilaian tanah kosong dan unit apartemen untuk mendapatkan Nilai Pasar dari persediaan Tanah Kosong sesuai dengan Peraturan Bapepam – LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf d butir 1, maka dapat digunakan satu Pendekatan Penilaian, yaitu Pendekatan Data Pasar dengan asumsi bahwa masih tersedianya data pasar yang sebanding dengan objek penilaian.

14. LAND FOR DEVELOPMENT (CONTINUED)

PT Pelita Bara Persada and PT Pelita Bara Pratama (continued)

This land for development will be built a project called International Commerce Center.

PT Mega Daya Prima

PT Mega Daya Prima has land for development area of 4.493 square meters located on Jl. Perintis, Mega Kuningan, South Jakarta with legal rights in the form of Building Use Rights Certificate which will expire between 2023 until 2045. This land for development will be built a project called Pollux Sky Suites which will begin in 2019.

In 2020, land for development related to the Pollux Sky Suites Apartment project has been completely reclassified to Construction in Progress.

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.

In 2017, the Group has appointed independent appraiser services, namely Public Appraisal Services (KJPP) Susan Widjojo & Partners in its Report No. 152/SWR/APP-C/O/IV/18 dated April 30, 2018 to assess land under development and building using market value, with overall market value amounted to Rp 6.657.973.000.000. Appraisal methods used in accordance with BAPEPAM and LK Regulation No. VIII.C.4 regarding the Guidelines for the Assessment and Presentation of Property Assessment Report on Capital Market and KEPI & SPI Edition VI - 2015 as follows:

- Appraisal of vacant land and apartment units To obtain the Market Value of the Vacant Land inventory in accordance with Bapepam – LK Regulation No. VIII.C.4, item 10 letter d point 1, it can be used a Valuation Approach, the Market Data Approach on the assumptions that the availability of market data is proportional to the assessment object

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (LANJUTAN)

- Penilaian properti yang masih dalam proses pembangunan untuk mendapatkan Nilai Pasar dari Properti yang masih dalam Proses Pembangunan sesuai dengan Peraturan Bapepam-LK No. VIII.C.4, angka 10 huruf c, maka wajib digunakan dua Pendekatan Penilaian, yaitu:

1. Pendekatan Pendapatan dengan asumsi:
 - Tidak terdapat data pasar dari aset yang sebanding atau sejenis
 - Properti yang dinilai merupakan properti komersial yang akan menghasilkan pendapatan dari penjualan unit dan / atau penyewaan ruang retail yang masih dalam tahap pembangunan sehingga dibutuhkan biaya untuk penyelesaiannya
2. Pendekatan Biaya, dengan asumsi:
 - Data pasar tanah yang sebanding atau sejenis masih tersedia
 - Biaya reproduksi atau pengganti baru untuk bangunan yang sejenis tersedia di pasar

Selanjutnya, untuk menghasilkan kesimpulan nilai yang menggunakan lebih dari satu pendekatan, sesuai dengan peraturan Bapepam LK No. VIII. C4 angka 20 huruf c, wajib dilakukan rekonsiliasi dengan metode rata-rata tertimbang.

Atas dasar penilaian ini, Grup memilih model biaya sebagai kebijakan akuntansinya dan menerapkan kebijakan tersebut terhadap tanah untuk pengembangan dan bangunan.

14. LAND FOR DEVELOPMENT (CONTINUED)

- Property appraisal which is still under construction in progress to obtain Market Value from Property which is still under Development Progress in accordance with Bapepam-LK Regulation No. VIII.C.4, number 10 letter c, it is necessary to use two Appraisal Approaches, namely:

1. Revenue Approach on the assumptions:
 - There is no market data of comparable or similar assets
 - The property valued is a commercial property that will generate revenue from unit sales and / or rental of retail space that is still in the development stage so that the cost is required for the settlement
2. Cost Approach, on the assumptions:
 - Comparable or similar ground market data is still available
 - Reproduction costs or new replacements for similar buildings are available in the market

Furthermore, to generate conclusions Value which uses more than one approach and in accordance with Bapepam LK regulation No. VIII. C4 number 20 letter c, shall be reconciled using the weighted average method.

On the basis of this assessment, the Group selected the cost model as its accounting policy and applied the policy to land in development and building.

15. ASET TAK BERWUJUD

15. INTANGIBLE ASSETS

	1 Januari 2020/ January 1, 2020	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	31 Desember 2020/ December 31, 2020	
Biaya perolehan:					At cost:
Perangkat lunak	8.793.561.571	55.000.000	-	8.848.561.571	Software
Jumlah biaya perolehan	8.793.561.571	55.000.000	-	8.848.561.571	Total cost
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Perangkat lunak	7.793.508.574	479.896.012	-	8.273.404.586	Software
Jumlah akumulasi amortisasi	7.793.508.574	479.896.012	-	8.273.404.586	Total accumulated amortization
Nilai buku bersih	1.000.052.997			575.156.985	Net book value

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. ASET TAK BERWUJUD (LANJUTAN)

15. INTANGIBLE ASSETS

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Biaya perolehan:					At cost:
Perangkat lunak	8.048.361.571	745.200.000	-	8.793.561.571	Software
Jumlah biaya perolehan	8.048.361.571	745.200.000	-	8.793.561.571	Total cost
Akumulasi amortisasi:					Accumulated amortization:
Perangkat lunak	6.225.330.275	1.568.178.299	-	7.793.508.574	Software
Jumlah akumulasi amortisasi	6.225.330.275	1.568.178.299	-	7.793.508.574	Total accumulated amortization
Nilai buku bersih	1.823.031.296			1.000.052.997	Net book value

Beban amortisasi aset tak berwujud pada tahun 2020 dan 2019 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 479.896.012 dan Rp1.568.178.299 (lihat Catatan 36).

Amortization expense of intangible assets in 2020 and 2019 is charged to general and administrative expenses of Rp 479.896.012 and Rp 1.568.178.299, respectively (see Note 36).

16. ASET HAK GUNA

16. RIGHT OF USE ASSETS

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Biaya perolehan:					At cost:
Aset hak guna	-	3.419.147.755	-	3.419.147.755	Right of use assets
Jumlah biaya perolehan	-	3.419.147.755	-	3.419.147.755	Total cost
Akumulasi penyusutan:					Accumulated amortization:
Aset hak guna	-	1.139.715.918	-	1.139.715.918	Right of use assets
Jumlah akumulasi penyusutan	-	1.139.715.918	-	1.139.715.918	Total accumulated amortization
Nilai buku bersih	-			2.279.431.837	Net book value

Beban penyusutan pada tahun 2020 dan 2019 dialokasikan sebagai berikut :

Depreciation expenses in 2020 and 2019 were allocated as follows:

	2020	2019	
Beban umum dan administrasi (lihat catatan 36)	1.139.715.918	-	General and administrative expense (see notes 36)
Jumlah beban penyusutan	1.139.715.918	-	Total depreciation expenses

Beban penyusutan aset hak guna pada tahun 2020 dan 2019 dibebankan pada beban umum dan administrasi masing-masing sebesar Rp 1.139.715.918 dan Rp 0 (lihat Catatan 36).

Depreciation expense of right of use assets in 2020 and 2019 was charged to general and administrative expenses of Rp 1.139.715.918 and Rp 0, respectively (see Note 36).

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. ASET HAK GUNA (LANJUTAN)		16. RIGHT OF USE ASSETS (LANJUTAN)	
	2020	2019	
Liabilitas sewa			Lease liabilities
Saldo awal	-	-	- Beginning Balance
Penambahan liabilitas sewa	3.419.147.755	-	- Additional lease liabilities during the year
Pembayaran	-	-	- Payment
Beban bunga liabilitas sewa	-	-	- Interest expense lease liabilities
Saldo akhir	3.419.147.755	-	Ending balance
Liabilitas sewa yang jatuh tempo dalam 1 tahun	-	-	- Lease payable that mature in one year
Jumlah liabilitas sewa jangka panjang	3.419.147.755	-	Total long term lease liabilities
17. PERPAJAKAN		17. TAXATION	
a. Pajak dibayar di muka		a. Prepaid taxes	
	2020	2019	
Perusahaan:			The Company:
PPN Masukan	974.238.491	908.936.994	VAT-In
PPh 23	212.013.635	209.734.220	PPh 23
PPh 4 (2)	14.604.790	14.604.790	PPh 4 (2)
Entitas anak:			Subsidiaries:
PPN Masukan	143.379.696.424	183.434.503.998	VAT-In
PPh 4 (2)	20.920.414.245	19.517.352.009	PPh 4 (2)
PPh 21	136.725.572	111.942.265	PPh 21
PPh 23	6.032.928	14.276.120	PPh 23
Jumlah pajak dibayar di muka	165.643.726.085	204.211.350.396	Total prepaid taxes
b. Utang pajak		b. Taxes payables	
	2020	2019	
Perusahaan:			The Company:
PPN Keluaran	1.080.264.739	1.069.405.457	VAT-Out
PPh 23	45.552.567	44.938.355	PPh 23
PPh 21	4.227.690	962.190	PPh 21
PPh 4 (2)	835.565	35.564	PPh 4 (2)
Entitas anak:			Subsidiaries:
PPN Keluaran	13.313.761.414	81.609.350.632	VAT-Out
PPh 4 (2)	22.732.422.513	10.112.386.301	PPh 4 (2)
PPh 21	432.854.140	390.257.196	PPh 21
PPh 23	331.532.537	172.091.819	PPh 23
PPh 22	10.000.000	10.000.000	PPh 22
Pajak daerah	604.186.969	449.248.123	Local tax
Jumlah utang pajak	38.555.638.134	93.858.675.637	Total taxes payables

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

17. TAXATION (CONTINUED)

c. Pajak penghasilan badan

c. Corporate income tax

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Pajak final:			Final tax:
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	7.817.719.248	16.874.494.766	Subsidiaries
Pajak tangguhan:			Deferred tax:
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	<u>(653.344.120)</u>	<u>(229.163.250)</u>	Subsidiaries
Jumlah beban pajak – bersih	7.164.375.128	16.645.331.516	Total tax expenses – net

d. Pajak penghasilan tangguhan

d. Deferred tax assets

	<u>1 Januari 2020/ January 1, 2020</u>	<u>Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi / Credited (charged) to statements of profit or loss</u>	<u>Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain / Credited (charged) to statements of other comprehensive income</u>	<u>31 Desember 2020 / December 31, 2020</u>	
Rugi fiskal	229.163.250	653.344.120	-	882.507.370	Fiscal loss
Penyisihan atas taksiran tidak terpulihkannya aset pajak tangguhan	-	-	-	-	Net of provisions uncovered deferred tax assets
Aset pajak tangguhan – bersih	<u>229.163.250</u>	<u>653.344.120</u>	<u>-</u>	<u>882.507.370</u>	Deferred tax assets - net

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. PERPAJAKAN (LANJUTAN)

d. Pajak penghasilan tangguhan

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Dikreditkan (dibebankan) ke laporan laba rugi / Credited (charged) to statements of profit or loss
Rugi fiskal	-	229.163.250
Penyisihan atas taksiran tidak terpulihkannya aset pajak tangguhan	-	-
Aset pajak tangguhan – bersih	-	229.163.250

Seluruh pendapatan yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain ini (lihat Catatan 33) menjadi dasar bagi Grup dalam pelaporan Surat Pemberitahuan Pajak Penghasilan Badan.

17. TAXATION (CONTINUED)

d. Deferred tax assets

	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain / Credited (charged) to statements of other comprehensive income	31 Desember 2019 / December 31, 2019
Rugi fiskal	-	229.163.250
Net of provisions uncovered deferred tax assets	-	-
Deferred tax assets - net	-	229.163.250

All income reported in statement of profit or loss and other comprehensive income (see Note 33) form the basis for the Group in reporting the Corporate Income Tax Report

18. GOODWILL

Akun ini merupakan *goodwill* yang timbul atas perolehan Entitas Anak dengan rincian sebagai berikut:

	2020
PT Duta Megah Laksana	10.794.402.600
Jumlah goodwill	10.794.402.600
Rekonsiliasi nilai tercatat <i>goodwill</i> pada awal dan akhir periode pelaporan.	
	2020
Saldo awal	10.794.402.600
Pelepasan	-
Saldo akhir	10.794.402.600

18. GOODWILL

This account is a goodwill arising on the acquisition of a Subsidiaries with details as follows:

	2019
PT Duta Megah Laksana	10.794.402.600
Total goodwill	10.794.402.600
Reconciliation of the carrying amount of goodwill at the beginning and end of the reporting period.	
	2019
Beginning balance	10.794.402.600
Disposal	-
Ending balance	10.794.402.600

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. GOODWILL (LANJUTAN)

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai goodwill pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019.

19. UANG JAMINAN

	2020
Sewa	1.076.849.678
Instalasi listrik	554.000.000
Lain-lain	753.216.049
Jumlah uang jaminan	2.384.065.727

20. PENYERTAAN DALAM OBLIGASI KONVERSI

Pada tanggal 28 Februari 2019, penyertaan dalam obligasi konversi kepada PT Polux Investasi Internasional Tbk telah dikonversi menjadi penyertaan saham berdasarkan Akta Notaris No 38 tertanggal 28 Februari 2019 yang dibuat oleh Notaris Fathiah Helmi, S.H., (lihat Catatan 8)

21. UTANG USAHA

	2020
Kontraktor	193.041.664.438
Pemasok	161.382.857.891
Agen	6.273.724.599
Lain-lain	69.161.635.852
Jumlah utang usaha	429.859.882.780

Rincian umur utang usaha adalah sebagai berikut:

	2020
0-30 hari	250.866.227.590
31-60 hari	6.404.912.253
61-90 hari	24.931.873.204
91-180 hari	124.831.309.958
>180 hari	22.825.559.775
Jumlah utang usaha	429.859.882.780

18. GOODWILL (CONTINUED)

Based on management's review, no events or changes in circumstances indicate a decline in the value of goodwill as of December 31, 2020 and 2019.

19. SECURITY DEPOSITS

	2019	
	1.269.978.500	Rent
	554.000.000	Electricity installation
	625.897.549	Others
Total security deposits	2.449.876.049	

20. INVESTMENT IN CONVERTIBLE BONDS

On February 28, 2019, the investment in convertible bonds to PT Pollux Investasi Internasional 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., (see Note 8)

21. TRADE PAYABLES

	2019	
	215.538.384.566	Contractor
	120.433.026.022	Supplier
	7.002.908.467	Agent
	3.965.920.993	Others
Total trade payables	346.940.240.048	

The aging summary of trade payables are as follows:

	2019	
	202.474.324.092	0-30 days
	5.169.409.576	31-60 days
	20.122.533.925	61-90 days
	100.751.445.709	91-180 days
	18.422.526.746	>180 days
Total trade payables	346.940.240.048	

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. BEBAN YANG MASIH HARUS DIBAYAR

	2020
Retensi	227.125.915.406
Pemasok	65.397.507.265
Listrik	112.502.989
Lain-lain	6.199.711.382
Jumlah beban yang masih harus dibayar	298.835.637.042

22. ACCRUED EXPENSES

	2019	
	146.156.258.524	Retention
	126.839.860.436	Supplier
	57.008.265	Electricity
	824.051.696	Others
Total accrued expenses	273.877.178.921	

23. PENDAPATAN DITERIMA DI MUKA

	2020
Uang muka penjualan	2.509.508.391.180
Lain-lain	35.725.829.610
Jumlah pendapatan diterima dimuka	2.545.234.220.790

23. UNEARNED REVENUE

	2019	
	763.479.436.787	Sales advances
	27.045.643.148	Others
Total unearned revenue	790.525.079.935	

Mutasi pendapatan diterima di muka adalah sebagai berikut:

Mutation of unearned revenue were as follows:

	2020
Saldo awal	763.479.436.787
Penyesuaian saldo awal atas penerapan PSAK 72	2.134.154.257.035
Penambahan	104.341.628.779
Pengakuan penjualan berdasarkan persentase penyelesaian (lihat Catatan 33)	-
Pengakuan pendapatan berdasarkan model lima langkah PSAK 72 pada titik waktu tertentu (lihat Catatan 33)	(492.466.931.421)

	2019	
	855.687.130.286	Beginning balance
		Adjustment beginning balance of PSAK 72 implementation
	586.233.294.686	Addition
	(678.440.988.185)	Revenue recognition based on percentage of completion method (see Note 33)
	-	Revenue recognition based on five steps model PSAK 72 at a point in time (see Note 33)

Jumlah uang muka penjualan 2.509.508.391.180

763.479.436.787 Total sales advances

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, dan Amarsvati Luxury Condotel - Lombok yang ditangguhkan karena proyek sedang dalam progress sampai dengan 31 Desember 2020. Grup mengakui pendapatan proyek "World Capital Tower - Kuningan, Apartemen Chadstone - Cikarang, Meisterstadt - Batam, 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 diserahkan.

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, and Amarsvati Luxury Condotel - Lombok which were deferred because the project was in progress until December 31 2020. The Group recognizes project revenues "World Capital Tower - Kuningan, Chadstone Apartments - Cikarang, Meisterstadt - Batam, 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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK

24. BANK LOAN

	2020	2019	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	772.361.000.000	681.261.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank ICBC Indonesia	363.990.370.161	381.989.893.962	PT Bank ICBC Indonesia
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	376.426.200.000	205.314.000.000	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	95.309.285.517	94.550.000.000	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
	1.608.086.855.678	1.363.114.893.962	
Utang bank yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	173.257.888.865	88.431.745.997	Current maturities of long term bank loan
Jumlah utang bank jangka panjang	1.434.828.966.813	1.174.683.147.965	Total long term – bank loan

PT Mega Kuningan Pinnacle

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.

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 Rp 400.000.000.000. This loan has been approved by PT Bank ICBC Indonesia in Credit Offering Letter Number: 303/CBIII/ICBC/XII/2016 dated December 21, 2016.

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.

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.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut sebagai berikut:

The collateral for the bank loan is as follows:

1. Sebidang tanah dan Gedung World Capital Tower berikut turutannya yang melekat diatasnya sesuai dengan SHGB Nomor 2046 / Kuningan Timur seluas 8.000 m².
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 Properti Indonesia Tbk sebesar 60% dan (2) PT Prosys Bangun Persada sebesar 40% dari plafon fasilitas kredit.

1. Land and building of World Capital Tower and its accompanying acting on it according to SHGB No. 2046 / Kuningan Timur of 8.000 m².
2. Fiduciary security of the subsidiaries's receivable, with guarantee amounted to Rp 94.632.227.019.
3. Corporate Guarantee notarial from: (1) PT Pollux Properti Indonesia Tbk for 60% and (2) PT Prosys Bangun Persada amounted to 40% of the credit facility limit.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Mega Kuningan Pinnacle (lanjutan)

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Mega Kuningan Pinnacle 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 deviden.

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.

Jaminan yang diagunkan untuk pinjaman tersebut yaitu berupa tanah dan bangunan yang ada dan yang akan berdiri di atasnya, yang terkait dengan pembangunan Gedung *World Capital Tower* atas nama PT Mega Kuningan Pinnacle.

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.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Mega Kuningan Pinnacle (continued)

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.
- 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.

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.

The collateral pledged for such loan is the existing and existing land and building, which are related to *World Capital tower Building* on behalf of PT Mega Kuningan Pinnacle.

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 Rp 700.000.000.000, which is divided into 2 loans namely Construction Credit and Investment Credit.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

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 m²;
2. *Corporate Guarantee* atas nama PT Pollux Mega Kencana dan PT Borneo Melawai Perkasa;
3. 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 m²;
4. *Corporate Guarantee* atas nama PT Pollux Mega Kencana dan PT Arrayan Nusantara Development;
5. *SI (Standing Instruction)* atas penyaluran pencairan 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;
6. *Cessie/Fiducia* atas piutang PT Pollux Aditama Kencana yang berkaitan dengan semua proyek Mixed Used 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.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

Construction Credit has a ceiling of Rp 450,000,000,000 with a period of 72 months, with an interest rate of 12,5% per annum. Investment Credit has a ceiling of Rp 250.000.000.000 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 m²;
2. *Corporate Guarantee* on behalf of PT Pollux Mega Kencana and PT Borneo Melawai Perkasa;
3. 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 m²;
4. *Corporate Guarantee* on behalf of PT Pollux Mega Kencana and PT Arrayan Nusantara Development;
5. *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;
6. *Cessie/Fiducia* for PT Pollux Aditama Kencana receivable relating to all Mixed Used 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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Pollux Aditama Kencana adalah sebagai berikut:

- 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 / grup 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 memindahtangankan PT Pollux Aditama Kencana dalam bentuk apapun, dengan cara apapun, atas nama apapun.

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).

Addendum atas perjanjian kerja sama antara PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan PT Pollux Aditama Kencana

Tahapan pencairan Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. atas pembangunan apartemen sebagai berikut:

- Tahap I : 50% dari plafon, dengan kondisi pondasi telah selesai.
- Tahap II : 70% dari plafon, dengan kondisi 50% dari jumlah lantai yang dibangun telah selesai.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

Other important requirements in the PT Pollux Aditama Kencana bank agreement are as follows:

- 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 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).

Addendum of the cooperation between PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. with PT Pollux Aditama Kencana

Stages of disbursement of Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. for the construction of apartments as follows:

- Stage I: 50% of the ceiling, with the foundation conditions completed.
- Phase II: 70% of the ceiling, with a condition of 50% of the number of floors built have been completed.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

Addendum atas perjanjian kerja sama antara PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan PT Pollux
Aditama Kencana (lanjutan)

- Tahap III : 90% dari plafon, dengan kondisi telah *topping off*.
- Tahap IV : 100% dari plafon, dengan kondisi telah dilakukan penandatanganan BAST yang telah dilengkapi dengan AJB, APHT, atau SKMHT unit dan covernote notaris.

Dana jaminan atas retensi dan IMB adalah 3% dan 2% dari harga jual.

Berdasarkan addendum perjanjian kredit nomor 21 tanggal 13 Mei 2019 yang dibuat oleh Notaris Joko Suryanto, S.H., PT Pollux Aditama Kencana, entitas anak, mempunyai hutang ke PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Plafond sebesar Rp 610.000.000.000 dengan plafond awal sebesar Rp 450.000.000.000 dan Plafond top up sebesar Rp 160.000.000.000
2. Plafond sebesar Rp 610.000.000.000 dengan plafond awal sebesar Rp 450.000.000.000 dan Plafond top up sebesar Rp 160.000.000.000
3. Kelonggaran tarik sebesar Rp 283.700.000.000 dengan rincian awal sebesar Rp 123.700.000.000 dan top up sebesar Rp 160.000.000.000.
4. Tujuan perjanjian kredit untuk pembangunan dan penyelesaian apartemen pada proyek Mixed Use Chadstone, Cikarang, berlokasi di Jalan Raya Cikarang-Cibarusah, Kecamatan Cibarusah, Bekasi.
5. Jangka waktu tetap sampai dengan 12 September 2023.
6. Biaya provisi sebesar 0,75% dari penambahan plafond yang dibayarkan sebelum penandatanganan addendum perjanjian kredit.
7. Biaya administrasi sebesar 0,25% dari penambahan plafond sebelum penandatanganan addendum perjanjian kredit.
8. Cadangan Hak Tanggungan 0,50% dari penambahan plafond yang dibukukan dalam pembukuan bank sebagai titipan nasabah.
9. Jadwal pembayaran pokok dimulai dari Oktober 2017 sampai dengan September 2023 sejumlah Rp 610.000.000.000.
10. Nilai DER tidak melebihi 500% yang diperhitungkan dari total hutang.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

Addendum of the cooperation between PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. with PT Pollux
Aditama Kencana (lanjutan)

- Stage III: 90% of the ceiling, with the condition has been *topping off*.
- Phase IV: 100% of the ceiling, with the condition that a BAST has been signed that has been completed with AJB, APHT, or SKMHT units and notary covernote.

Guarantee funds for retention and IMB are 3% and 2% of the selling price.

Based on credit agreement addendum number 21 dated on May 13, 2019 made by Notary Joko Suryanto, S.H., PT Pollux Aditama Kencana, a subsidiary, has a debt to PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. with the following conditions :

1. Plafond is Rp 610.000.000.000 with beginning plafond is Rp 450.000.000.000 and plafond top up of Rp 160.000.000.000.
2. Plafond is Rp 610.000.000.000 with beginning plafond is Rp 450.000.000.000 and plafond top up of Rp 160.000.000.000.
3. Tensity allowance of Rp 283.700.000.000 with beginning breakdown of Rp 123.700.000.000 and top up of Rp 160.000.000.000.
4. The purpose of the loan agreement for the construction and completion of apartments in the Mixed Use Chadstone project, Cikarang, located on Jalan Raya Cikarang-Cibarusah, Cibarusah District, Bekasi.
5. The period remains until September 12, 2023.
6. Provision fees of 0.75% from the increase of plafond paid prior to the signing of the credit agreement addendum.
7. Administration fee is 0.25% from the plafond increase before signing the credit agreement addendum.
8. Mortgage Rights 0.50% of the additional plafond recorded in the bank's bookkeeping as deposited by the customer.
9. The principal payment schedule starts from October 2017 to September 2023 in the amount of Rp 610.000.000.000.
10. DER value does not exceed 500% calculated from total debt.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

Addendum atas perjanjian kerja sama antara PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan PT Pollux
Aditama Kencana (lanjutan)

Berdasarkan akta pengakuan hutang nomor 22 tanggal
13 Mei 2019 yang dibuat oleh Notaris Joko Suryanto,
S.H., PT Pollux Aditama kencana, entitas anak
mempunyai hutang ke PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk. dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Jumlah maksimal kredit Rp 610.000.000.000,
dimana jumlah kredit tidak termasuk biaya provisi,
bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.
2. Jangka waktu kredit sampai dengan 12 September
2023.
3. Biaya provisi sebesar 0,75% dari penambahan
plafond yang dibayarkan sebelum
penandatanganan addendum perjanjian kredit.
4. Biaya administrasi sebesar 0,25% dari penambahan
plafon yang dibayarkan sebelum penandatanganan
addendum perjanjian kredit.

Agunan pokok dan jaminan lainnya atas perjanjian
kredit sebagai berikut:

1. Tanah dan bangunan yang ada dan yang terkait
proyek Mixed Used Chadstone Cikarang yang
berlokasi di Jalan Raya Cikarang-Cibarusah,
Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi,
dengan bukti kepemilikan 1 bidang SHGB atas
nama PT Pollux aditama kencana seluas 23.879 M2
dengan jatuh tempo 07 Desember 2042.
2. Jaminan lainnya mencakup:
 - Corporate guarantee atas nama PT Pollux Mega
Kencana dan PT Arrayan Nusantara
Development
 - Standing Instruction atas penyaluran pencairan
dana kredit BTN 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.
 - Cessie / Fiducia atas piutang penerima kredit
yang berkaitan dengan semua proyek Mixed
Used Chadstone Cikarang.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

Addendum of the cooperation between PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. with PT Pollux
Aditama Kencana (lanjutan)

Based on the deed of recognition of debt number 22
dated on May 13, 2019 made by Notary Joko
Suryanto, S.H., PT Pollux Aditama kencana, a
subsidiary has a debt to PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk. with the following conditions.

1. The maximum amount of credit is Rp
610.000.000.000, which does not include the
provision of fees, interest, penalties and other
costs.
2. The credit period is until September 12, 2023.
3. Provision fees of 0.75% of the additional ceiling
paid before signing the credit agreement
addendum.
4. Administration fee of 0.25% from the ceiling
increase paid before the signing of the credit
agreement addendum.

Principal collateral and other collateral for the credit
agreement as follows:

1. Existing land and buildings related to the Mixed
Used Chadstone Cikarang project located on
Jalan Raya Cikarang-Cibarusah, South Cikarang
District, Bekasi Regency, with proof of ownership
of 1 SHGB field on behalf of PT Pollux aditama
kencana covering an area of 23,879 M2 with
maturity December 07, 2042.
2. Other guarantees include:
 - Corporate guarantee on behalf of PT Pollux
Mega Kencana and PT Arrayan Nusantara
Development
 - Standing Instruction on disbursement of PT
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. credit
funds and proceeds from the sale of Apartment
and SOHO units in cash, KPA BTN, KPA of other
Banks or other forms of sales and the results of
mall and hotel rental.
 - Cessie / Fiducia for credit receivables related to
all Mixed Used Chadstone Cikarang projects.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana (lanjutan)

Addendum atas perjanjian kerja sama antara PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan 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 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.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai
berikut:

1. Sebidang tanah dengan SHGB No. 0025/Malaka
atas nama PT Duta Megah Laksana, dengan luas
10.520 m² terletak di Malaka, Kec. Pemenang,
Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. Jaminan ini
dibebani Hak Tanggungan Peringkat I
sebesar Rp 21.564.750.000;

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana (continued)

Addendum of the cooperation between PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk. with 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 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 Rp 80.000.000.000. 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.

The collateral for the bank loan is as follows:

1. Plot of land with SHGB No. 0025/Malaka on
behalf of PT Duta Megah Laksana, with an area
of 10,520 m² located in Malaka, Kec. Pemenang,
Kab. North Lombok, West Nusa Tenggara. This
collateral shall be charged Right of Deferred
Rank I amounted to Rp 21.564.750.000;

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Duta Megah Laksana (lanjutan)

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut: (lanjutan)

2. Sebidang tanah dengan SHM No. 00606/Malaka atas nama Joseba Nathania Sugijono, Direktur Perusahaan, dengan luas 48.020 m² terletak di Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. Jaminan ini dibebani Hak Tangguhan Peringkat I sebesar Rp 98.435.250.000;
3. Jaminan Fidusia atas piutang yang berkaitan dengan penjualan condominium hotel pada proyek "Amarsvati Luxury Condotel Lombok" dengan nilai jaminan sebesar Rp 120.000.000.000.

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Duta Megah Laksana adalah sebagai berikut:

- Tidak diperbolehkan menjual atau dengan cara lain mengalihkan hak milik atau menyewakan seluruh atau sebagian kekayaan berupa barang bergerak maupun tidak bergerak.
- Tidak diperbolehkan mengadakan perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban membayar kepada pihak ketiga, termasuk memberikan jaminan secara langsung maupun tidak langsung atas kewajiban pihak ketiga.
- Tidak diperbolehkan memberikan pinjaman kepada atau menerima pinjaman dari pihak lain
- Tidak diperbolehkan menjaminkan kekayaan kepada pihak lain, selain Bank.
- Tidak diperbolehkan melakukan tindakan yang berkaitan dengan struktur usaha seperti namun tidak terbatas pada, mengadakan perubahan atas maksud, tujuan, dan kegiatan usaha.

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.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Duta Megah Laksana (continued)

The collateral for the bank loan is as follows: (continued)

2. Plot of land with SHM No. 00606/Malaka on behalf of Joseba Nathania Sugijono, Director of the Company, with an area of 48,020 m² located in Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, West Nusa Tenggara. This guarantee is subject to the Right of Deferred Rank I amounting to Rp 98.435.250.000;
3. Fiduciary Collateral for receivables relating to the sale of condominium hotels on the Amarsvati Luxury Condotel Lombok project with a sum of Rp 120.000.000.000.

Other important requirements in the PT Duta Megah Laksana bank agreement are as follows:

- Not allowed to sell or otherwise transfer ownership or lease all or any portion of wealth in the form of movable or immovable property.
- It is not allowed to enter into agreements which may result in the obligation to pay to third parties, including providing guarantees directly or indirectly to the obligations of third parties.
- Not allowed to lend to or receive loans from other parties.
- Not allowed to guarantee wealth to other parties, other than Bank.
- It is not permissible to engage in actions related to such business structures as but not limited to making changes to the intent, purpose, and business activities.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk has approved the provision of take over facilities for Investment Loans at MNC Bank. On March 29, 2018, PT Duta Megah Laksana entered into a credit agreement with PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, based on letter of credit agreement No. 010/SLM/PK-KMK/2018 with a loan ceiling of Rp 100.000.000.000. The loan term is 60 (sixty) months. The loan interest rate is 12,75% per annum. Bank loan will mature on March 28, 2023.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Duta Megah Laksana (lanjutan)

Fasilitas kredit mengalami perubahan berdasarkan surat perjanjian kredit No. 018/SML/PK-PPH/2020 yang merubah plafon pinjaman menjadi Rp 92.550.000.000 dan melakukan restrukturisasi fasilitas kredit sebesar 1.136.951.042 dengan jumlah tunggakan bunga, denda dan ongkos sebesar Rp 2.257.327.415

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebidang tanah dengan SHGB No. 0025/Malaka atas nama PT Duta Megah Laksana, dengan luas 10.520 m² terletak di Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. Jaminan ini dibebani hak tanggungan peringkat I sebesar Rp 100.000.000.000.

Persyaratan lain yang penting dalam perjanjian bank PT Duta Megah Laksana 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 deviden.

PT Pollux Barelang Megasuperblok

Pada tanggal 23 Mei 2019, PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mengadakan perjanjian kredit dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 60 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.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Duta Megah Laksana (continued)

The credit facility has changed based on the credit agreement letter No. 018/SML/PK-PPH/2020 which changed the loan ceiling to Rp. 92,550,000,000 and restructured credit facilities of 1,136,951,042 with the amount of arrears of interest, fines and fees of Rp. 2,257,327,415

The collateral for the bank loan is plot of land with SHGB No. 0025/Malacca on behalf of PT Duta Megah Laksana, with an area of 10,520 m² located in Malaka, Kec. Winner, Kab. North Lombok, West Nusa Tenggara. This guarantee is subject to the rights of the first rank of Rp 100,000,000,000.

Other important requirements in the PT Duta Megah Laksana 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.
- 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

On May 23, 2019, PT Pollux Barelang Megasuperblok, undirect subsidiaries, entered into a credit agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on agreement No. 60 with a loan ceiling of Rp 320,000,000,000. The loan term is 82 (eighty two) months with a grace period of 22 (twenty) months. The loan interest rate is 9,75% per annum. This bank loan will mature on June 23, 2026.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Barelang Megasuperblok (lanjutan)

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07556/Teluk Tering, seluas 2.161 M2, 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 M2, 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 M2, 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 M2, 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 M2, yang terletak di Kepultauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 6).
- g) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07561/Teluk Tering, seluas 9.115 M2, 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 IDR 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 IDR 500.000.000.000.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Barelang Megasuperblok (continued)

The collateral for the bank loan is as follows:

- a) A plot of land with SHGB No. 07556 /Teluk Tering, surface area 2.161 M2, 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 M2, 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 M2, 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 M2, 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 Rp 120.000.000.000.
- f) A plot of land with SHGB No. 07560 /Teluk Tering, surface area 7.378 M2, 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 M2, 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 IDR 480.000.000.000.
- i) All receivables of apartment and shophouses, sales opartment and shophouses, with fiduciary maximum is IDR 500.000.000.000.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Barelang Megasuperblok (lanjutan)

Pada tanggal 23 Mei 2019, PT Pollux Barelang Megasuperblok, entitas anak tidak langsung, mengadakan perjanjian kredit dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 61 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.

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07556/Teluk Tering, seluas 2.161 M2, 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 M2, 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 M2, 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 M2, 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 IDR 120.000.000.000.
- f) Sebidang tanah dengan SHGB Nomor 07560/Teluk Tering, seluas 7.378 M2, 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 M2, yang terletak di Kepulauan Riau, Batam, Batam Kota, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 7)

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Barelang Megasuperblok (continued)

On May 23, 2019, PT Pollux Barelang Megasuperblok, undirect subsidiaries, entered into a credit agreement with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk based on agreement No. 61 with a loan ceiling of Rp 80.000.000.000. The loan term is 82 (eighty two) months with a *grace period* of 22 (twenty) months. The loan interest rate is 9,75% per annum. This bank loan will mature on June 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 M2, 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 M2, 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 M2, 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 M2, 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 IDR 120.000.000.000.
- f) A plot of land with SHGB No. 07560 /Teluk Tering, surface area 7.378 M2, 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 M2, located on Riau islands, Batam, Batam City, Teluk Tering (Meisterstadt Pollux Habibie Batam Lot 7)

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. UTANG BANK (LANJUTAN)

PT Pollux Bareleng Megasuperblok (lanjutan)

Jaminan atas pinjaman bank tersebut adalah sebagai berikut:

- h) Surat Kuasa membebaskan hak tanggungan Peringkat I sebesar IDR 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 IDR 500.000.000.000.
- j) Corporate guarantee dari PT Pollux Properti Indonesia.
- k) Jaminan cashflow defisit guarantee dari PT Pollux Properti Indonesia.

24. BANK LOAN (CONTINUED)

PT Pollux Bareleng Megasuperblok (continued)

The collateral for the bank loan is as follows:

- h) A power of attorney imposes mortgage rights level 1 is IDR 480.000.000.000.
- i) All receivables of apartment and shophouses, sales apartment and shophouses, with fiduciary maximum is IDR 500.000.000.000.
- j) Corporate guarantee from PT Pollux property Indonesia.
- k) Cashflow Deficit Guarantee from PT Pollux Property Indonesia.

25. UTANG LAIN-LAIN

	2020
Pihak berelasi:	
PT Pollux Investasi Internasional Tbk	32.059.539.100
Tn. Po Wiwiek Purnomo	25.000.000.000
Tn. Nico Purnomo	13.146.553.134
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	5.936.331.114
PT Mega Citra Prima	5.197.388.120
PT Mega Kuningan Development	4.604.979.569
PT Graha Satu Tiga Tujuh	4.743.563.600
Lainnya (di bawah Rp 1.000.000.000)	1.190.960.093
Sub-jumlah pihak berelasi	91.879.314.730
Pihak ketiga:	
Intra-City Development Ltd	259.646.843.097
PT Jurong Investasi Prima	13.400.000.000
PT Anugrah Daya Sejahtera	2.500.000.000
CNQC - PT Nusa enjineriing	375.000.000
Hak opsi	-
Irwanto Oentung	-
PT Central Virginia Development	-
PT Arrayan Nusantara Development	-
Ny. Erika	-
Tn. Johny Chandra	-
Ny. Lona Teng	-
Lain-lain	2.044.903.228
Sub-jumlah pihak ketiga	277.966.746.325
Jumlah utang lain-lain	369.846.061.055

25. OTHER PAYABLES

	2019
28.870.750.685	
25.000.000.000	
13.045.253.034	
5.936.331.114	
5.197.388.120	
4.920.927.716	
3.827.078.369	
4.339.815.179	
91.137.544.217	
126.638.630.137	
-	
-	
-	
50.050.000.000	
48.617.710.720	
8.895.600.000	
8.825.000.000	
1.976.800.000	
1.765.000.000	
1.482.600.000	
50.425.152.345	
298.676.493.202	
389.814.037.419	

Related parties:

PT Pollux Investasi Internasional Tbk
Mr. Po Wiwiek Purnomo
Mr. Nico Purnomo
PT Matsumoto Konstruksi Internasional
PT Mega Citra Prima
PT Mega Kuningan Development
PT Graha Satu Tiga Tujuh
Others (below Rp 1,000,000,000)

Sub-total related parties

Third parties:

Intra-City Development Ltd
PT Jurong Investasi Prima
PT Anugrah Daya Sejahtera
CNQC - PT Nusa enjineriing
Option rights
Irwanto Oentung
PT Central Virginia Development
PT Arrayan Nusantara Development
Mrs. Erika
Mr. Johny Chandra
Mrs. Lona Teng
Others

Sub-total third parties

Total other payables

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. UTANG LAIN-LAIN (LANJUTAN)

Utang lain-lain kepada Intra-City Development Ltd merupakan utang dengan jangka waktu 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal masing-masing 26 Desember 2019 dan 31 Desember 2019 dengan nilai pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 100.000.000.000 dan Rp 26.500.000.000 dan bunga sebesar 8% per tahun.

Sifat, hubungan, dan ikhtisar transaksi dengan pihak berelasi dijelaskan dalam Catatan 31.

26. LIABILITAS IMBALAN KERJA

Entitas Anak menyelenggarakan program imbalan kerja berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003 mengenai imbalan pasca kerja.

Entitas Anak telah menunjuk aktuaris, yaitu PT Sigma Prima Solusindo untuk melakukan perhitungan beban imbalan kerja seperti yang disyaratkan dalam PSAK 24 (revisi 2013), "Imbalan Kerja".

Asumsi – asumsi dasar yang digunakan dalam menentukan liabilitas imbalan pasca kerja pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020
Umur pensiun normal (tahun)	55
Kenaikan gaji (per tahun)	10%
Tingkat bunga diskonto (per tahun)	7,12% - 7,56%
Tingkat kematian	TMI-IV 2019

Liabilitas imbalan kerja yang disajikan dalam laporan posisi keuangan adalah sebagai berikut:

	2020
Nilai kini kewajiban imbalan pasti	12.379.233.544
Nilai wajar aset program	-
Defisit / (surplus)	12.379.233.544
Liabilitas bersih	12.379.233.544

25. OTHER PAYABLES (CONTINUED)

Other payables to Intra-City Development Ltd represent payables with a term of 5 years from the signing of the loan agreement on December 26, 2019 and December 31, 2019 respectively with principal amount of Rp 100.000.000.000 and Rp 26.500.000.000 respectively and with an interest of 8% per annum.

The nature, relationship, and summary of transactions with related parties were described in Note 31.

26. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES

The Subsidiaries provides employee benefits programs by the Employment Act No. 13/2003 regarding post-employment benefits.

The Subsidiaries has appointed actuary, which was PT Sigma Prima Solusindo to perform calculations for employee benefits as required by PSAK 24 (revised 2013), "Employee Benefits".

The basic assumptions used in determining the liability for post-retirement benefits as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

2019	
55	Normal retirement age (year)
10%	Salary increase (per year)
7,5% - 8,1%	Discount rate (per year)
TMI-III 2011	Mortality rate

Employee benefit liabilities which is presented in the statements of financial position was as follows:

2019	
10.615.411.593	Present value of defined benefit obligations
-	Fair value of plan assets
10.615.411.593	Deficit / (surplus)
10.615.411.593	Net liability

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN KERJA (LANJUTAN)

Beban imbalan kerja yang diakui sebagai bagian dari beban usaha pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2020
Biaya jasa kini	3.328.258.124
Biaya bunga	406.232.715
Jumlah	3.734.490.839

Mutasi liabilitas imbalan kerja jangka panjang untuk tahun yang berakhir pada tanggal - tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020
Saldo awal	10.615.411.593
Biaya jasa kini	3.328.258.124
Biaya bunga	406.232.715
Efek penyesuaian	-
Keuntungan atau kerugian aktuarial	(1.970.668.888)
Kenaikan (penurunan) liabilitas akibat perubahan program	-
Jumlah liabilitas akhir tahun	12.379.233.544

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.

	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Tingkat diskonto	
Tingkat diskonto +1%	(1.897.348.738)
Tingkat diskonto -1%	2.245.314.146
Tingkat kenaikan gaji	
Tingkat kenaikan gaji +1%	2.238.458.230
Tingkat kenaikan gaji -1%	(1.897.173.019)

26. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES (CONTINUED)

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:

	2019	
	3.719.509.973	Current service cost
	599.605.816	Interest cost
Total	4.319.115.789	

Mutations of long-term employee is benefit liabilities for the year ended - dated December 31, 2020 and 2019 are as follows:

	2019	
	7.004.025.596	Beginning balance
	3.719.509.973	Current service cost
	599.605.816	Interest cost
	20.233.675	Effects of adjustment
	(727.963.467)	Actuarial gain or loss
	-	Increase (decrease) in liability due to program changes
Balance of liability at the end of the year	10.615.411.593	

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.

	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Initial discount rate		
Discount rate +1%	(1.495.678.189)	
Discount rate -1%	1.771.191.093	
Future salary increment rate		
Salary increment rate +1%	1.766.806.929	
Salary increment rate -1%	(1.496.773.391)	

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

26. LIABILITAS IMBALAN KERJA (LANJUTAN)

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.

27. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN

Akun ini merupakan saldo utang pembiayaan konsumen atas pembelian kendaraan perusahaan per akhir periode, dengan rincian sebagai berikut:

	2020
PT BCA Finance	422.078.360
Dikurangi yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	234.548.508
Bagian jangka panjang	187.529.852

Entitas Anak memperoleh fasilitas pembiayaan konsumen dari PT BCA Finance dengan rincian sebagai berikut:

**26. EMPLOYEE BENEFIT LIABILITIES
(CONTINUED)**

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.

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:

	2019	
PT BCA Finance	850.445.519	PT BCA Finance
Less current portion which will due in 1 year	626.356.510	
Long term portion	224.089.009	

The Subsidiaries obtained consumer financing facility from PT BCA Finance the details are as follows:

Surat perjanjian No / Agreement letter No	Tertanggal / Dated	Jangka waktu / Time period	Suku bunga / Interest rate	Jenis perolehan / Type of acquisition
1204002684-PK-001*1	29 Juli 2016	29 Juli 2016 s.d 29 Juni 2020	4,75%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
1204001090-PK-001*3	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*3	12 Mei 2017	12 Mei 2017 s.d 12 April 2021	4,48%	1 Unit mobil Sienta / 1 Unit of Sienta car
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
1204002684-PK-003*1	29 Juli 2016	29 Juli 2016 s.d 29 Juni 2020	4,75%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
1204003567-PK-001*2	30 Juni 2016	30 Juni 2016 s.d 30 Mei 2020	4,65%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
1220016885-PK-001*3	10 Juni 2016	10 Juni 2016 s.d 10 Mei 2020	4,99%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. UTANG PEMBIAYAAN KONSUMEN (LANJUTAN)

Entitas Anak memperoleh fasilitas pembiayaan konsumen dari PT BCA Finance dengan rincian sebagai berikut:

Surat perjanjian No / Agreement letter No	Tertanggal / Dated	Jangka waktu / Time period	Suku bunga / Interest rate	Jenis perolehan / Type of acquisition
1220016885-PK-003* ³	10 Juni 2016	10 Juni 2016 s.d. 10 Mei 2020	4,99%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
1220016885-PK-004* ³	10 Juni 2016	10 Juni 2016 s.d. 10 Mei 2020	4,99%	1 Unit mobil Avanza / 1 Unit of Avanza car
008/PK/KP/XII/2018* ³	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* ⁴	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* ⁴	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

*² = kepemilikan oleh PT Duta Megah Laksana

*³ = kepemilikan oleh PT Pollux Barelang
Megasuperblok

*⁴ = Kepemilikan oleh PT Pollux Lito Karawang

**27. CONSUMER FINANCING PAYABLES
(CONTINUED)**

The Subsidiaries obtained consumer financing facility from PT BCA Finance the details are as follows:

28. OBLIGASI KONVERSI

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Entitas anak menerbitkan obligasi konversi dengan rincian sebagai berikut:

	2020
PT Pollux Mega Kuningan	228.925.600.000
PT Pollux Mega Kencana	-
Jumlah	228.925.600.000
Dikurangi amortisasi diskonto ditangguhkan	-
Total obligasi konversi - bersih	228.925.600.000

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.

28. CONVERTIBLE BONDS

As of December 31, 2020 and 2019, the subsidiaries issued convertible bonds with the following details:

	2019	
PT Pollux Mega Kuningan	228.925.600.000	PT Pollux Mega Kuningan
PT Pollux Mega Kencana	30.564.000.000	PT Pollux Mega Kencana
Total	259.489.600.000	Total
Less amortization of deferred discounts	(240.275.706)	
Total convertible bonds - net	259.249.324.294	Total convertible bonds - net

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. OBLIGASI KONVERSI (LANJUTAN)

Obligasi konversi diakui pada laporan keuangan konsolidasian yang dihitung sebagai berikut:

	2020
Nilai nominal obligasi	228.925.600.000
Komponen ekuitas pada obligasi konversi	(10.019.743.389)
Komponen liabilitas pada pengakuan awal	218.905.856.611
Amortisasi diskonto:	
Tahun sebelumnya	13.117.351.021
Tahun berjalan (lihat Catatan 36)	527.084.065
Penurunan obligasi konversi	(3.624.691.697)
Komponen liabilitas	228.925.600.000

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 total nilai nominal sebesar:

	2020
Sinta Wong	71.750.000.000
ZACD NEW Pte, Ltd.	71.750.000.000
Hyday (South Pacific) Investment Pte, Ltd.	41.000.000.000
ZADC (NEEW2) Pte, Ltd.	30.750.000.000
Stirling Fort Asean Real Estate Fund I	13.675.600.000
Jumlah	228.925.600.000

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.

28. CONVERTIBLE BONDS (CONTINUED)

Convertible bonds are recognized in the consolidated financial statements, which are calculated as follows:

	2019	
259.489.600.000		The nominal value of the bonds
(10.019.743.389)		Equity component of convertible bonds
249.469.856.611		Components of liability on the initial recognition
11.126.811.085		Amortization of discount:
1.990.539.936		The previous year
(3.337.883.338)		The current year (see Note 36)
		Decrease in convertible bonds
259.249.324.294		Liability component

PT Pollux Mega Kuningan

On various dates in 2015, PT Pollux Mega Kuningan entered into a bond subscription agreement in connection with the issuance of profit project related bond that will mature in 5 (five) years with a total face value of:

	2019	
71.750.000.000		Sinta Wong
71.750.000.000		ZACD NEW Pte, Ltd.
41.000.000.000		Hyday (South Pacific) Investment Pte, Ltd.
30.750.000.000		ZADC (NEEW2) Pte, Ltd.
13.675.600.000		Stirling Fort Asean Real Estate Fund I
228.925.600.000		Total

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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. OBLIGASI KONVERSI (LANJUTAN)

PT Pollux Mega Kuningan (lanjutan)

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 prorata sesuai dengan porsi obligasi yang dipesan.

Komponen liabilitas obligasi konversi tersebut telah jatuh tempo pada tahun 2020 dan telah diperpanjang sesuai dengan surat pemberitahuan perpanjangan jangka waktu obligasi konversi No. 001/PMKuningan-LGL/I/2020, 002/PMKuningan-LGL/II/2020, 003/PMKuningan-LGL/III/2020, 004/PMKuningan-LGL/IV/2020, 005/PMKuningan-LGL/V/2020, 006/PMKuningan-LGL/VI/2020, 007/PMKuningan-LGL/VII/2020, 008/PMKuningan-LGL/VIII/2020, 009/PMKuningan-LGL/IX/2020, 010/PMKuningan-LGL/X/2020, 011/PMKuningan-LGL/XI/2020, 012/PMKuningan-LGL/XII/2020, 013/PMKuningan-LGL/I/2021, 014/PMKuningan-LGL/II/2021, 015/PMKuningan-LGL/III/2021, 016/PMKuningan-LGL/IV/2021, 017/PMKuningan-LGL/V/2021, 018/PMKuningan-LGL/VI/2021, 019/PMKuningan-LGL/VII/2021, 020/PMKuningan-LGL/VIII/2021, 021/PMKuningan-LGL/IX/2021, 022/PMKuningan-LGL/X/2021, 023/PMKuningan-LGL/XI/2021, 024/PMKuningan-LGL/XII/2021, 025/PMKuningan-LGL/I/2022, 026/PMKuningan-LGL/II/2022, 027/PMKuningan-LGL/III/2022, 028/PMKuningan-LGL/IV/2022, 029/PMKuningan-LGL/V/2022, 030/PMKuningan-LGL/VI/2022, 031/PMKuningan-LGL/VII/2022, 032/PMKuningan-LGL/VIII/2022, 033/PMKuningan-LGL/IX/2022, 034/PMKuningan-LGL/X/2022, 035/PMKuningan-LGL/XI/2022, 036/PMKuningan-LGL/XII/2022, 037/PMKuningan-LGL/I/2023, 038/PMKuningan-LGL/II/2023, 039/PMKuningan-LGL/III/2023, 040/PMKuningan-LGL/IV/2023, 041/PMKuningan-LGL/V/2023, 042/PMKuningan-LGL/VI/2023, 043/PMKuningan-LGL/VII/2023, 044/PMKuningan-LGL/VIII/2023, 045/PMKuningan-LGL/IX/2023, 046/PMKuningan-LGL/X/2023, 047/PMKuningan-LGL/XI/2023, 048/PMKuningan-LGL/XII/2023, 049/PMKuningan-LGL/I/2024, 050/PMKuningan-LGL/II/2024, 051/PMKuningan-LGL/III/2024, 052/PMKuningan-LGL/IV/2024, 053/PMKuningan-LGL/V/2024, 054/PMKuningan-LGL/VI/2024, 055/PMKuningan-LGL/VII/2024, 056/PMKuningan-LGL/VIII/2024, 057/PMKuningan-LGL/IX/2024, 058/PMKuningan-LGL/X/2024, 059/PMKuningan-LGL/XI/2024, 060/PMKuningan-LGL/XII/2024, 061/PMKuningan-LGL/I/2025, 062/PMKuningan-LGL/II/2025, 063/PMKuningan-LGL/III/2025, 064/PMKuningan-LGL/IV/2025, 065/PMKuningan-LGL/V/2025, 066/PMKuningan-LGL/VI/2025, 067/PMKuningan-LGL/VII/2025, 068/PMKuningan-LGL/VIII/2025, 069/PMKuningan-LGL/IX/2025, 070/PMKuningan-LGL/X/2025, 071/PMKuningan-LGL/XI/2025, 072/PMKuningan-LGL/XII/2025, 073/PMKuningan-LGL/I/2026, 074/PMKuningan-LGL/II/2026, 075/PMKuningan-LGL/III/2026, 076/PMKuningan-LGL/IV/2026, 077/PMKuningan-LGL/V/2026, 078/PMKuningan-LGL/VI/2026, 079/PMKuningan-LGL/VII/2026, 080/PMKuningan-LGL/VIII/2026, 081/PMKuningan-LGL/IX/2026, 082/PMKuningan-LGL/X/2026, 083/PMKuningan-LGL/XI/2026, 084/PMKuningan-LGL/XII/2026, 085/PMKuningan-LGL/I/2027, 086/PMKuningan-LGL/II/2027, 087/PMKuningan-LGL/III/2027, 088/PMKuningan-LGL/IV/2027, 089/PMKuningan-LGL/V/2027, 090/PMKuningan-LGL/VI/2027, 091/PMKuningan-LGL/VII/2027, 092/PMKuningan-LGL/VIII/2027, 093/PMKuningan-LGL/IX/2027, 094/PMKuningan-LGL/X/2027, 095/PMKuningan-LGL/XI/2027, 096/PMKuningan-LGL/XII/2027, 097/PMKuningan-LGL/I/2028, 098/PMKuningan-LGL/II/2028, 099/PMKuningan-LGL/III/2028, 100/PMKuningan-LGL/IV/2028, 101/PMKuningan-LGL/V/2028, 102/PMKuningan-LGL/VI/2028, 103/PMKuningan-LGL/VII/2028, 104/PMKuningan-LGL/VIII/2028, 105/PMKuningan-LGL/IX/2028, 106/PMKuningan-LGL/X/2028, 107/PMKuningan-LGL/XI/2028, 108/PMKuningan-LGL/XII/2028, 109/PMKuningan-LGL/I/2029, 110/PMKuningan-LGL/II/2029, 111/PMKuningan-LGL/III/2029, 112/PMKuningan-LGL/IV/2029, 113/PMKuningan-LGL/V/2029, 114/PMKuningan-LGL/VI/2029, 115/PMKuningan-LGL/VII/2029, 116/PMKuningan-LGL/VIII/2029, 117/PMKuningan-LGL/IX/2029, 118/PMKuningan-LGL/X/2029, 119/PMKuningan-LGL/XI/2029, 120/PMKuningan-LGL/XII/2029, 121/PMKuningan-LGL/I/2030, 122/PMKuningan-LGL/II/2030, 123/PMKuningan-LGL/III/2030, 124/PMKuningan-LGL/IV/2030, 125/PMKuningan-LGL/V/2030, 126/PMKuningan-LGL/VI/2030, 127/PMKuningan-LGL/VII/2030, 128/PMKuningan-LGL/VIII/2030, 129/PMKuningan-LGL/IX/2030, 130/PMKuningan-LGL/X/2030, 131/PMKuningan-LGL/XI/2030, 132/PMKuningan-LGL/XII/2030, 133/PMKuningan-LGL/I/2031, 134/PMKuningan-LGL/II/2031, 135/PMKuningan-LGL/III/2031, 136/PMKuningan-LGL/IV/2031, 137/PMKuningan-LGL/V/2031, 138/PMKuningan-LGL/VI/2031, 139/PMKuningan-LGL/VII/2031, 140/PMKuningan-LGL/VIII/2031, 141/PMKuningan-LGL/IX/2031, 142/PMKuningan-LGL/X/2031, 143/PMKuningan-LGL/XI/2031, 144/PMKuningan-LGL/XII/2031, 145/PMKuningan-LGL/I/2032, 146/PMKuningan-LGL/II/2032, 147/PMKuningan-LGL/III/2032, 148/PMKuningan-LGL/IV/2032, 149/PMKuningan-LGL/V/2032, 150/PMKuningan-LGL/VI/2032, 151/PMKuningan-LGL/VII/2032, 152/PMKuningan-LGL/VIII/2032, 153/PMKuningan-LGL/IX/2032, 154/PMKuningan-LGL/X/2032, 155/PMKuningan-LGL/XI/2032, 156/PMKuningan-LGL/XII/2032, 157/PMKuningan-LGL/I/2033, 158/PMKuningan-LGL/II/2033, 159/PMKuningan-LGL/III/2033, 160/PMKuningan-LGL/IV/2033, 161/PMKuningan-LGL/V/2033, 162/PMKuningan-LGL/VI/2033, 163/PMKuningan-LGL/VII/2033, 164/PMKuningan-LGL/VIII/2033, 165/PMKuningan-LGL/IX/2033, 166/PMKuningan-LGL/X/2033, 167/PMKuningan-LGL/XI/2033, 168/PMKuningan-LGL/XII/2033, 169/PMKuningan-LGL/I/2034, 170/PMKuningan-LGL/II/2034, 171/PMKuningan-LGL/III/2034, 172/PMKuningan-LGL/IV/2034, 173/PMKuningan-LGL/V/2034, 174/PMKuningan-LGL/VI/2034, 175/PMKuningan-LGL/VII/2034, 176/PMKuningan-LGL/VIII/2034, 177/PMKuningan-LGL/IX/2034, 178/PMKuningan-LGL/X/2034, 179/PMKuningan-LGL/XI/2034, 180/PMKuningan-LGL/XII/2034, 181/PMKuningan-LGL/I/2035, 182/PMKuningan-LGL/II/2035, 183/PMKuningan-LGL/III/2035, 184/PMKuningan-LGL/IV/2035, 185/PMKuningan-LGL/V/2035, 186/PMKuningan-LGL/VI/2035, 187/PMKuningan-LGL/VII/2035, 188/PMKuningan-LGL/VIII/2035, 189/PMKuningan-LGL/IX/2035, 190/PMKuningan-LGL/X/2035, 191/PMKuningan-LGL/XI/2035, 192/PMKuningan-LGL/XII/2035, 193/PMKuningan-LGL/I/2036, 194/PMKuningan-LGL/II/2036, 195/PMKuningan-LGL/III/2036, 196/PMKuningan-LGL/IV/2036, 197/PMKuningan-LGL/V/2036, 198/PMKuningan-LGL/VI/2036, 199/PMKuningan-LGL/VII/2036, 200/PMKuningan-LGL/VIII/2036, 201/PMKuningan-LGL/IX/2036, 202/PMKuningan-LGL/X/2036, 203/PMKuningan-LGL/XI/2036, 204/PMKuningan-LGL/XII/2036, 205/PMKuningan-LGL/I/2037, 206/PMKuningan-LGL/II/2037, 207/PMKuningan-LGL/III/2037, 208/PMKuningan-LGL/IV/2037, 209/PMKuningan-LGL/V/2037, 210/PMKuningan-LGL/VI/2037, 211/PMKuningan-LGL/VII/2037, 212/PMKuningan-LGL/VIII/2037, 213/PMKuningan-LGL/IX/2037, 214/PMKuningan-LGL/X/2037, 215/PMKuningan-LGL/XI/2037, 216/PMKuningan-LGL/XII/2037, 217/PMKuningan-LGL/I/2038, 218/PMKuningan-LGL/II/2038, 219/PMKuningan-LGL/III/2038, 220/PMKuningan-LGL/IV/2038, 221/PMKuningan-LGL/V/2038, 222/PMKuningan-LGL/VI/2038, 223/PMKuningan-LGL/VII/2038, 224/PMKuningan-LGL/VIII/2038, 225/PMKuningan-LGL/IX/2038, 226/PMKuningan-LGL/X/2038, 227/PMKuningan-LGL/XI/2038, 228/PMKuningan-LGL/XII/2038, 229/PMKuningan-LGL/I/2039, 230/PMKuningan-LGL/II/2039, 231/PMKuningan-LGL/III/2039, 232/PMKuningan-LGL/IV/2039, 233/PMKuningan-LGL/V/2039, 234/PMKuningan-LGL/VI/2039, 235/PMKuningan-LGL/VII/2039, 236/PMKuningan-LGL/VIII/2039, 237/PMKuningan-LGL/IX/2039, 238/PMKuningan-LGL/X/2039, 239/PMKuningan-LGL/XI/2039, 240/PMKuningan-LGL/XII/2039, 241/PMKuningan-LGL/I/2040, 242/PMKuningan-LGL/II/2040, 243/PMKuningan-LGL/III/2040, 244/PMKuningan-LGL/IV/2040, 245/PMKuningan-LGL/V/2040, 246/PMKuningan-LGL/VI/2040, 247/PMKuningan-LGL/VII/2040, 248/PMKuningan-LGL/VIII/2040, 249/PMKuningan-LGL/IX/2040, 250/PMKuningan-LGL/X/2040, 251/PMKuningan-LGL/XI/2040, 252/PMKuningan-LGL/XII/2040, 253/PMKuningan-LGL/I/2041, 254/PMKuningan-LGL/II/2041, 255/PMKuningan-LGL/III/2041, 256/PMKuningan-LGL/IV/2041, 257/PMKuningan-LGL/V/2041, 258/PMKuningan-LGL/VI/2041, 259/PMKuningan-LGL/VII/2041, 260/PMKuningan-LGL/VIII/2041, 261/PMKuningan-LGL/IX/2041, 262/PMKuningan-LGL/X/2041, 263/PMKuningan-LGL/XI/2041, 264/PMKuningan-LGL/XII/2041, 265/PMKuningan-LGL/I/2042, 266/PMKuningan-LGL/II/2042, 267/PMKuningan-LGL/III/2042, 268/PMKuningan-LGL/IV/2042, 269/PMKuningan-LGL/V/2042, 270/PMKuningan-LGL/VI/2042, 271/PMKuningan-LGL/VII/2042, 272/PMKuningan-LGL/VIII/2042, 273/PMKuningan-LGL/IX/2042, 274/PMKuningan-LGL/X/2042, 275/PMKuningan-LGL/XI/2042, 276/PMKuningan-LGL/XII/2042, 277/PMKuningan-LGL/I/2043, 278/PMKuningan-LGL/II/2043, 279/PMKuningan-LGL/III/2043, 280/PMKuningan-LGL/IV/2043, 281/PMKuningan-LGL/V/2043, 282/PMKuningan-LGL/VI/2043, 283/PMKuningan-LGL/VII/2043, 284/PMKuningan-LGL/VIII/2043, 285/PMKuningan-LGL/IX/2043, 286/PMKuningan-LGL/X/2043, 287/PMKuningan-LGL/XI/2043, 288/PMKuningan-LGL/XII/2043, 289/PMKuningan-LGL/I/2044, 290/PMKuningan-LGL/II/2044, 291/PMKuningan-LGL/III/2044, 292/PMKuningan-LGL/IV/2044, 293/PMKuningan-LGL/V/2044, 294/PMKuningan-LGL/VI/2044, 295/PMKuningan-LGL/VII/2044, 296/PMKuningan-LGL/VIII/2044, 297/PMKuningan-LGL/IX/2044, 298/PMKuningan-LGL/X/2044, 299/PMKuningan-LGL/XI/2044, 300/PMKuningan-LGL/XII/2044, 301/PMKuningan-LGL/I/2045, 302/PMKuningan-LGL/II/2045, 303/PMKuningan-LGL/III/2045, 304/PMKuningan-LGL/IV/2045, 305/PMKuningan-LGL/V/2045, 306/PMKuningan-LGL/VI/2045, 307/PMKuningan-LGL/VII/2045, 308/PMKuningan-LGL/VIII/2045, 309/PMKuningan-LGL/IX/2045, 310/PMKuningan-LGL/X/2045, 311/PMKuningan-LGL/XI/2045, 312/PMKuningan-LGL/XII/2045, 313/PMKuningan-LGL/I/2046, 314/PMKuningan-LGL/II/2046, 315/PMKuningan-LGL/III/2046, 316/PMKuningan-LGL/IV/2046, 317/PMKuningan-LGL/V/2046, 318/PMKuningan-LGL/VI/2046, 319/PMKuningan-LGL/VII/2046, 320/PMKuningan-LGL/VIII/2046, 321/PMKuningan-LGL/IX/2046, 322/PMKuningan-LGL/X/2046, 323/PMKuningan-LGL/XI/2046, 324/PMKuningan-LGL/XII/2046, 325/PMKuningan-LGL/I/2047, 326/PMKuningan-LGL/II/2047, 327/PMKuningan-LGL/III/2047, 328/PMKuningan-LGL/IV/2047, 329/PMKuningan-LGL/V/2047, 330/PMKuningan-LGL/VI/2047, 331/PMKuningan-LGL/VII/2047, 332/PMKuningan-LGL/VIII/2047, 333/PMKuningan-LGL/IX/2047, 334/PMKuningan-LGL/X/2047, 335/PMKuningan-LGL/XI/2047, 336/PMKuningan-LGL/XII/2047, 337/PMKuningan-LGL/I/2048, 338/PMKuningan-LGL/II/2048, 339/PMKuningan-LGL/III/2048, 340/PMKuningan-LGL/IV/2048, 341/PMKuningan-LGL/V/2048, 342/PMKuningan-LGL/VI/2048, 343/PMKuningan-LGL/VII/2048, 344/PMKuningan-LGL/VIII/2048, 345/PMKuningan-LGL/IX/2048, 346/PMKuningan-LGL/X/2048, 347/PMKuningan-LGL/XI/2048, 348/PMKuningan-LGL/XII/2048, 349/PMKuningan-LGL/I/2049, 350/PMKuningan-LGL/II/2049, 351/PMKuningan-LGL/III/2049, 352/PMKuningan-LGL/IV/2049, 353/PMKuningan-LGL/V/2049, 354/PMKuningan-LGL/VI/2049, 355/PMKuningan-LGL/VII/2049, 356/PMKuningan-LGL/VIII/2049, 357/PMKuningan-LGL/IX/2049, 358/PMKuningan-LGL/X/2049, 359/PMKuningan-LGL/XI/2049, 360/PMKuningan-LGL/XII/2049, 361/PMKuningan-LGL/I/2050, 362/PMKuningan-LGL/II/2050, 363/PMKuningan-LGL/III/2050, 364/PMKuningan-LGL/IV/2050, 365/PMKuningan-LGL/V/2050, 366/PMKuningan-LGL/VI/2050, 367/PMKuningan-LGL/VII/2050, 368/PMKuningan-LGL/VIII/2050, 369/PMKuningan-LGL/IX/2050, 370/PMKuningan-LGL/X/2050, 371/PMKuningan-LGL/XI/2050, 372/PMKuningan-LGL/XII/2050, 373/PMKuningan-LGL/I/2051, 374/PMKuningan-LGL/II/2051, 375/PMKuningan-LGL/III/2051, 376/PMKuningan-LGL/IV/2051, 377/PMKuningan-LGL/V/2051, 378/PMKuningan-LGL/VI/2051, 379/PMKuningan-LGL/VII/2051, 380/PMKuningan-LGL/VIII/2051, 381/PMKuningan-LGL/IX/2051, 382/PMKuningan-LGL/X/2051, 383/PMKuningan-LGL/XI/2051, 384/PMKuningan-LGL/XII/2051, 385/PMKuningan-LGL/I/2052, 386/PMKuningan-LGL/II/2052, 387/PMKuningan-LGL/III/2052, 388/PMKuningan-LGL/IV/2052, 389/PMKuningan-LGL/V/2052, 390/PMKuningan-LGL/VI/2052, 391/PMKuningan-LGL/VII/2052, 392/PMKuningan-LGL/VIII/2052, 393/PMKuningan-LGL/IX/2052, 394/PMKuningan-LGL/X/2052, 395/PMKuningan-LGL/XI/2052, 396/PMKuningan-LGL/XII/2052, 397/PMKuningan-LGL/I/2053, 398/PMKuningan-LGL/II/2053, 399/PMKuningan-LGL/III/2053, 400/PMKuningan-LGL/IV/2053, 401/PMKuningan-LGL/V/2053, 402/PMKuningan-LGL/VI/2053, 403/PMKuningan-LGL/VII/2053, 404/PMKuningan-LGL/VIII/2053, 405/PMKuningan-LGL/IX/2053, 406/PMKuningan-LGL/X/2053, 407/PMKuningan-LGL/XI/2053, 408/PMKuningan-LGL/XII/2053, 409/PMKuningan-LGL/I/2054, 410/PMKuningan-LGL/II/2054, 411/PMKuningan-LGL/III/2054, 412/PMKuningan-LGL/IV/2054, 413/PMKuningan-LGL/V/2054, 414/PMKuningan-LGL/VI/2054, 415/PMKuningan-LGL/VII/2054, 416/PMKuningan-LGL/VIII/2054, 417/PMKuningan-LGL/IX/2054, 418/PMKuningan-LGL/X/2054, 419/PMKuningan-LGL/XI/2054, 420/PMKuningan-LGL/XII/2054, 421/PMKuningan-LGL/I/2055, 422/PMKuningan-LGL/II/2055, 423/PMKuningan-LGL/III/2055, 424/PMKuningan-LGL/IV/2055, 425/PMKuningan-LGL/V/2055, 426/PMKuningan-LGL/VI/2055, 427/PMKuningan-LGL/VII/2055, 428/PMKuningan-LGL/VIII/2055, 429/PMKuningan-LGL/IX/2055, 430/PMKuningan-LGL/X/2055, 431/PMKuningan-LGL/XI/2055, 432/PMKuningan-LGL/XII/2055, 433/PMKuningan-LGL/I/2056, 434/PMKuningan-LGL/II/2056, 435/PMKuningan-LGL/III/2056, 436/PMKuningan-LGL/IV/2056, 437/PMKuningan-LGL/V/2056, 438/PMKuningan-LGL/VI/2056, 439/PMKuningan-LGL/VII/2056, 440/PMKuningan-LGL/VIII/2056, 441/PMKuningan-LGL/IX/2056, 442/PMKuningan-LGL/X/2056, 443/PMKuningan-LGL/XI/2056, 444/PMKuningan-LGL/XII/2056, 445/PMKuningan-LGL/I/2057, 446/PMKuningan-LGL/II/2057, 447/PMKuningan-LGL/III/2057, 448/PMKuningan-LGL/IV/2057, 449/PMKuningan-LGL/V/2057, 450/PMKuningan-LGL/VI/2057, 451/PMKuningan-LGL/VII/2057, 452/PMKuningan-LGL/VIII/2057, 453/PMKuningan-LGL/IX/2057, 454/PMKuningan-LGL/X/2057, 455/PMKuningan-LGL/XI/2057, 456/PMKuningan-LGL/XII/2057, 457/PMKuningan-LGL/I/2058, 458/PMKuningan-LGL/II/2058, 459/PMKuningan-LGL/III/2058, 460/PMKuningan-LGL/IV/2058, 461/PMKuningan-LGL/V/2058, 462/PMKuningan-LGL/VI/2058, 463/PMKuningan-LGL/VII/2058, 464/PMKuningan-LGL/VIII/2058, 465/PMKuningan-LGL/IX/2058, 466/PMKuningan-LGL/X/2058, 467/PMKuningan-LGL/XI/2058, 468/PMKuningan-LGL/XII/2058, 469/PMKuningan-LGL/I/2059, 470/PMKuningan-LGL/II/2059, 471/PMKuningan-LGL/III/2059, 472/PMKuningan-LGL/IV/2059, 473/PMKuningan-LGL/V/2059, 474/PMKuningan-LGL/VI/2059, 475/PMKuningan-LGL/VII/2059, 476/PMKuningan-LGL/VIII/2059, 477/PMKuningan-LGL/IX/2059, 478/PMKuningan-LGL/X/2059, 479/PMKuningan-LGL/XI/2059, 480/PMKuningan-LGL/XII/2059, 481/PMKuningan-LGL/I/2060, 482/PMKuningan-LGL/II/2060, 483/PMKuningan-LGL/III/2060, 484/PMKuningan-LGL/IV/2060, 485/PMKuningan-LGL/V/2060, 486/PMKuningan-LGL/VI/2060, 487/PMKuningan-LGL/VII/2060, 488/PMKuningan-LGL/VIII/2060, 489/PMKuningan-LGL/IX/2060, 490/PMKuningan-LGL/X/2060, 491/PMKuningan-LGL/XI/2060, 492/PMKuningan-LGL/XII/2060, 493/PMKuningan-LGL/I/2061, 494/PMKuningan-LGL/II/2061, 495/PMKuningan-LGL/III/2061, 496/PMKuningan-LGL/IV/2061, 497/PMKuningan-LGL/V/2061, 498/PMKuningan-LGL/VI/2061, 499/PMKuningan-LGL/VII/2061, 500/PMKuningan-LGL/VIII/2061, 501/PMKuningan-LGL/IX/2061, 502/PMKuningan-LGL/X/2061, 503/PMKuningan-LGL/XI/2061, 504/PMKuningan-LGL/XII/2061, 505/PMKuningan-LGL/I/2062, 506/PMKuningan-LGL/II/2062, 507/PMKuningan-LGL/III/2062, 508/PMKuningan-LGL/IV/2062, 509/PMKuningan-LGL/V/2062, 510/PMKuningan-LGL/VI/2062, 511/PMKuningan-LGL/VII/2062, 512/PMKuningan-LGL/VIII/2062, 513/PMKuningan-LGL/IX/2062, 514/PMKuningan-LGL/X/2062, 515/PMKuningan-LGL/XI/2062, 516/PMKuningan-LGL/XII/2062, 517/PMKuningan-LGL/I/2063, 518/PMKuningan-LGL/II/2063, 519/PMKuningan-LGL/III/2063, 520/PMKuningan-LGL/IV/2063, 521/PMKuningan-LGL/V/2063, 522/PMKuningan-LGL/VI/2063, 523/PMKuningan-LGL/VII/2063, 524/PMKuningan-LGL/VIII/2063, 525/PMKuningan-LGL/IX/2063, 526/PMKuningan-LGL/X/2063, 527/PMKuningan-LGL/XI/2063, 528/PMKuningan-LGL/XII/2063, 529/PMKuningan-LGL/I/2064, 530/PMKuningan-LGL/II/2064, 531/PMKuningan-LGL/III/2064, 532/PMKuningan-LGL/IV/2064, 533/PMKuningan-LGL/V/2064, 534/PMKuningan-LGL/VI/2064, 535/PMKuningan-LGL/VII/2064, 536/PMKuningan-LGL/VIII/2064, 537/PMKuningan-LGL/IX/2064, 538/PMKuningan-LGL/X/2064, 539/PMKuningan-LGL/XI/2064, 540/PMKuningan-LGL/XII/2064, 541/PMKuningan-LGL/I/2065, 542/PMKuningan-LGL/II/2065, 543/PMKuningan-LGL/III/2065, 544/PMKuningan-LGL/IV/2065, 545/PMKuningan-LGL/V/2065, 546/PMKuningan-LGL/VI/2065, 547/PMKuningan-LGL/VII/2065, 548/PMKuningan-LGL/VIII/2065, 549/PMKuningan-LGL/IX/2065, 550/PMKuningan-LGL/X/2065, 551/PMKuningan-LGL/XI/2065, 552/PMKuningan-LGL/XII/2065, 553/PMKuningan-LGL/I/2066, 554/PMKuningan-LGL/II/2066, 555/PMKuningan-LGL/III/2066, 556/PMKuningan-LGL/IV/2066, 557/PMKuningan-LGL/V/2066, 558/PMKuningan-LGL/VI/2066, 559/PMKuningan-LGL/VII/2066, 560/PMKuningan-LGL/VIII/2066, 561/PMKuningan-LGL/IX/2066, 562/PMKuningan-LGL/X/2066, 563/PMKuningan-LGL/XI/2066, 564/PMKuningan-LGL/XII/2066, 565/PMKuningan-LGL/I/2067, 566/PMKuningan-LGL/II/2067, 567/PMKuningan-LGL/III/2067, 568/PMKuningan-LGL/IV/2067, 569/PMKuningan-LGL/V/2067, 570/PMKuningan-LGL/VI/2067, 571/PMKuningan-LGL/VII/2067, 572/PMKuningan-LGL/VIII/2067, 573/PMKuningan-LGL/IX/2067, 574/PMKuningan-LGL/X/2067, 575/PMKuningan-LGL/XI/2067, 576/PMKuningan-LGL/XII/2067, 577/PMKuningan-LGL/I/2068, 578/PMKuningan-LGL/II/2068, 579/PMKuningan-LGL/III/2068, 580/PMKuningan-LGL/IV/2068, 581/PMKuningan-LGL/V/2068, 582/PMKuningan-LGL/VI/2068, 583/PMKuningan-LGL/VII/2068, 584/PMKuningan-LGL/VIII/2068, 585/PMKuningan-LGL/IX/2068, 586/PMKuningan-LGL/X/2068, 587/PMKuningan-LGL/XI/2068, 588/PMKuningan-LGL/XII/2068, 589/PMKuningan-LGL/I/2069, 590/PMKuningan-LGL/II/2069, 591/PMKuningan-LGL/III/2069, 592/PMKuningan-LGL/IV/2069, 593/PMKuningan-LGL/V/2069, 594/PMKuningan-LGL/VI/2069, 595/PMKuningan-LGL/VII/2069, 596/PMKuningan-LGL/VIII/2069, 597/PMKuningan-LGL/IX/2069, 598/PMKuningan-LGL/X/2069, 599/PMKuningan-LGL/XI/2069, 600/PMKuningan-LGL/XII/2069, 601/PMKuningan-LGL/I/2070, 602/PMKuningan-LGL/II/2070, 603/PMKuningan-LGL/III/2070, 604/PMKuningan-LGL/IV/2070, 605/PMKuningan-LGL/V/2070, 606/PMKuningan-LGL/VI/2070, 607/PMKuningan-LGL/VII/2070, 608/PMKuningan-LGL/VIII/2070, 609/PMKuningan-LGL/IX/2070, 610/PMKuningan-LGL/X/2070, 611/PMKuningan-LGL/XI/2070, 612/PMKuningan-LGL/XII/2070, 613/PMKuningan-LGL/I/2071, 614/PMKuningan-LGL/II/2071, 615/PMKuningan-LGL/III/2071, 616/PMKuningan-LGL/IV/2071, 617/PMKuningan-LGL/V/2071, 618/PMKuningan-LGL/VI/2071, 619/PMKuningan-LGL/VII/2071, 620/PMKuningan-LGL/VIII/207

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

28. OBLIGASI KONVERSI (LANJUTAN)

PT Pollux Mega Kencana (lanjutan)

Komponen liabilitas obligasi konversi milik Entitas anak langsung milik PT Pollux Mega Kencana telah jatuh tempo pada tahun 2020 dan telah dijual seluruhnya sesuai dengan akta perjanjian jual beli obligasi konversi No 23, 24, 25, 26 tanggal 12 Maret 2020 oleh Notaris Sandi Guntara Trisna, S.Kom., SH., MM., di Karawang.

PT Pollux Aditama Kencana

Pada tanggal 4 September 2014, 13 November 2014, 25 Februari 2015, dan 13 November 2015, PT Pollux Aditama Kencana menandatangani perjanjian pemesanan obligasi konversi dengan PT Aditama Jaya, pemegang saham PT Pollux Aditama Kencana. Sesuai perjanjian tersebut, PT Pollux Aditama Kencana menerbitkan obligasi konversi tanpa bunga yang akan jatuh tempo dalam waktu 5 (lima) tahun dengan total nilai nominal sebesar Rp 23.417.826.000.

Persyaratan dan ketentuan atas obligasi konversi tersebut diatas adalah nilai pokok obligasi harus dikonversi 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 PT Pollux Aditama Kencana. Setiap obligasi dapat dikonversikan menjadi saham dengan nilai nominal Rp 100.

Obligasi konversi tersebut telah dikonversi menjadi modal disetor PT Pollux Aditama Kencana pada tanggal 7 Juni 2017 berdasarkan Akta Notaris Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H., yang ditunjuk sebagai notaris pengganti Esther Mercia Sulaiman, S.H., No. 16 tanggal 7 Juni 2017.

29. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 adalah sebagai berikut:

	2020 dan 2019		
	Jumlah saham ditempatkan dan disetor penuh / Number of shares issued and fully paid	Persentase kepemilikan (%) / Percentage of ownership (%)	Jumlah modal / Total share capital
PT Borneo Melawai Perkasa	7.070.001.000	84,99%	707.000.100.000
PT Pollux Multi Artha	999.000	0,01%	99.900.000
Publik / Public	1.247.823.600	15,00%	124.782.360.000
Jumlah modal saham / Total share capital	8.318.823.600	100,00%	831.882.360.000

28. CONVERTIBLE BONDS (CONTINUED)

PT Pollux Mega Kencana (continued)

The convertible bond liability component of a direct subsidiary owned by PT Pollux Mega Kencana has matured in 2020 and has been sold in full in accordance with the deed of sale and purchase agreement for convertible bonds No. 23, 24, 25, 26 dated March 12, 2020 by Notary Sandi Guntara Trisna, S. .Kom., SH., MM., in Karawang.

PT Pollux Aditama Kencana

On September 4, 2014, November 13, 2014 February 25, 2015, and November 13, 2015, PT Pollux Aditama Kencana entered into a convertible bond agreement with PT Aditama Jaya, a shareholder of PT Pollux Aditama Kencana. Pursuant to the agreement, PT Pollux Aditama Kencana issued interest-bearing convertible bonds that will mature within 5 (five) years with a total face value of Rp 23.417.826.000.

The terms and conditions of the above mentioned convertible bonds are the principal amount of the bonds to be converted into shares on the due date, unless redeemable by cash payment or share conversion with prior written notice no later than 30 (thirty) days prior to payment or conversion and must obtain approval of PT Pollux Aditama Kencana. Each bond can be converted into shares with a nominal value of Rp 100.

The convertible bonds have been converted into share capital of PT Pollux Aditama Kencana on June 7, 2017 based on Notarial Deed of Ferdinandus Indra Santoso Atmajaya, S.H., M.H. who was appointed as substitute notary of Esther Mercia Sulaiman, S.H., No. 16 dated June 7, 2017.

29. SHARE CAPITAL

The composition of shareholders and share ownership as of December 31, 2020 and 2019 are as follows:

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

	2020
Agio atas saham terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan (lihat Catatan 1d)	642.629.154.000
Biaya emisi terkait dengan Penawaran Umum Perdana Saham Perusahaan	(4.073.106.937)
Pengampunan pajak	165.850.000
Pendapatan komprehensif lain	2.534.019.466
Cadangan Modal	17.710.932.105
Kenaikan (penurunan) obligasi konversi	(7.691.188.716)
Saldo akhir	651.275.659.918

Pada tahun 2017, Grup berpartisipasi pada program pengampunan pajak Pemerintah Republik Indonesia berupa kas sebesar Rp 165.850.000.

31. KEPENTINGAN NON PENGENDALI

Rincian proporsi kepemilikan saham nonpengendali atas ekuitas dan laba/ (rugi) entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut :

	2020
Saldo awal	499.581.191.159
Penyesuaian saldo atas implementasi PSAK 72	(162.755.074.246)
Perubahan ekuitas entitas anak	(169.544.828.127)
Bagian dari laba (rugi) yang diatribusikan	56.205.872.247
Penghasilan komprehensif lain	466.221.261
Saldo akhir	223.953.382.294

30. OTHER COMPONENT EQUITY

	2019	
	642.629.154.000	Additional paid income related to Initial Public Offering of the Company's Shares (see Note 1d)
	(4.073.106.937)	Emission cost related to Initial Public Offering of the Company's Shares
	165.850.000	Tax amnesty
	1.029.571.839	Other comprehensive income
	17.710.932.105	Capital reserve
	(7.691.188.716)	Increase (decrease) convertible bond
Ending balance	649.771.212.291	

In 2017, the Group participated in the tax amnesty program of cash amounting to Rp 165.850.000.

31. NON-CONTROLLING INTEREST

Details of non-controlling interest in the equity and profit/ (loss) of consolidated subsidiaries are as follows :

	2019	
	385.080.142.362	Beginning balance
	-	Adjustment balance upon initial application of PSAK 72
	-	Changes in equity of Subsidiary
	114.114.425.408	Proportion of attributed profit (loss)
	386.623.389	Other comprehensive income
Ending balance	499.581.191.159	

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**31. KEPENTINGAN NON PENGENDALI
(LANJUTAN)**

	2020
PT Andalan Bhakti Intiland	275.891.226.866
PT Arrayan Nusantara Development dan Johnny Chandra	99.545.184.916
PT Rumah Sakit Barelang	-
PT Anugrah Daya Sejahtera	-
PT Central Virginia Development, Erika, Agus Suryono, dan Lona Teng	-
PT Pollux Multi Artha	1.117.435.752
Global Medical Innovation LLC dan PT Chandra Husada Medika	1.448.909.024
PT Tunas Asia Propertindo	(14.313.004.908)
Irwanto Oentung	(162.755.074.246)
Penyesuaian PSAK 72	23.018.704.890
Lainnya	
Jumlah	223.953.382.294

31. NON-CONTROLLING INTEREST (CONTINUED)

	2019	
PT Andalan Bhakti Intiland	223.651.178.002	PT Andalan Bhakti Intiland
PT Arrayan Nusantara Development dan Johnny Chandra	114.495.926.966	PT Arrayan Nusantara Development and Johnny Chandra
PT Rumah Sakit Barelang	88.994.878.839	PT Rumah Sakit Barelang
PT Anugrah Daya Sejahtera	30.501.541.187	PT Anugrah Daya Sejahtera
PT Central Virginia Development, Erika, Agus Suryono, dan Lona Teng	62.718.297.955	PT Central Virginia Development, Erika, Agus Suryono, and Lona Teng
PT Pollux Multi Artha	3.186.761.441	PT Pollux Multi Artha
Global Medical Innovation LLC and PT Chandra Husada Medika	1.483.409.039	Global Medical Innovation LLC and PT Chandra Husada Medika
PT Tunas Asia Propertindo	(12.243.679.219)	PT Tunas Asia Propertindo
Irwanto Oentung	(13.242.970.826)	Irwanto Oentung
Implement PSAK 72	-	Implemented PSAK 72
Others	35.847.775	Others
Total	499.581.191.159	

32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI

a. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-
Pihak Berelasi

32. RELATED PARTIES INFORMATION

a. Nature of Relationship and Transactions with
Related Parties

<u>Pihak-pihak berelasi / Related parties</u>	<u>Hubungan / Relationship</u>	<u>Sifat saldo akun atau transaksi / Nature of account balances or transactions</u>
PT Pesona Mentari Jimbaran	Entitas di bawah pengendalian yang sama / Entity under common control	Piutang lain-lain / Other receivables
PT Borneo Melawai Pratama	Entitas di bawah pengendalian yang sama / Entity under common control	Piutang lain-lain / Other receivables
PT Pollux Multi Artha	Entitas induk terakhir / Ultimate holding entity	Piutang lain-lain / Other receivables
PT Pollux Investasi Internasional Tbk	Entitas di bawah pengendalian yang sama / Entity under common control	Utang lain-lain / Other payables
Tn. / Mr. Po Wiwiek Purnomo	Keluarga dari Direktur Utama / Family from President Director	Utang lain-lain / Other payables
Tn. / Mr. Nico Purnomo	Direktur Utama / President Director	Utang lain-lain / Other payables
PT Matsumoto Konstruksi International	Entitas di bawah pengendalian yang sama / Entity under common control	Utang lain-lain / Other payables
PT Mega Citra Prima	Entitas di bawah pengendalian yang sama / Entity under common control	Utang lain-lain / Other payables

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI

- a. Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-
Pihak Berelasi

32. RELATED PARTIES INFORMATION

- a. Nature of Relationship and Transactions with
Related Parties

**Sifat saldo akun atau transaksi
/**

Pihak-pihak berelasi / Related parties	Hubungan / Relationship	Nature of account balances or transactions
---	------------------------------------	---

PT Mega Kuningan
Development

Entitas di bawah pengendalian yang sama /
Entity under common control

Utang lain-lain /
Other payables

PT Graha Satu Tiga Tujuh

Entitas di bawah pengendalian yang sama /
Entity under common control

Utang lain-lain /
Other payables

Personel manajemen kunci perusahaan adalah orang-orang yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin, dan mengendalikan aktivitas Grup. Seluruh anggota Komisaris dan Dewan Direksi dianggap sebagai manajemen kunci Perusahaan.

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.

- b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi-transaksi Signifikan
Dengan Pihak-pihak Berelasi

- b. Summary of Balances Arising from Significant
Transaction with Related Parties

	2020	2019	
Piutang lain-lain dari pihak berelasi:			<i>Other receivables from related parties:</i>
PT Pesona Mentari Jimbaran	26.240.412.267	26.240.412.267	<i>PT Pesona Mentari Jimbaran</i>
PT Pollux Multi Artha	14.591.841.080	13.908.771.491	<i>PT Pollux Multi Artha</i>
PT Borneo Melawai Pratama	2.102.485.480	2.008.800.000	<i>PT Borneo Melawai Pratama</i>
Lain-lain (di bawah Rp 1.000.000.000)	2.012.649.962	553.124.716	<i>Others (below Rp 1.000.000.000)</i>
Jumlah piutang lain-lain dari pihak berelasi	44.947.388.789	42.711.108.474	Total other receivables from related parties
Jumlah aset	7.017.159.595.518	5.834.505.485.314	Total assets
Persentase terhadap total aset	0,64%	0,73%	Percentage to total assets

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki saldo piutang lain-lain dari pihak berelasi, yaitu kepada:

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has other receivables balance from its related parties as follows:

- PT Pesona Mentari Jimbaran selaku entitas dibawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi untuk kepentingan pengembangan usaha dan operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 26.240.412.267 dan Rp 26.240.412.267 dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2014, 22 Desember 2015, dan 29 Mei 2017;

- PT Pesona Mentari Jimbaran as entity under common control, in connection with transactions for business development and operational with the ending balance amounted to Rp 26.240.412.267 and Rp 26.240.412.267 and with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated December 31, 2014, December 22, 2015, and May 29, 2017;*

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI
(LANJUTAN)**

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki saldo piutang lain-lain dari pihak berelasi, yaitu kepada: (lanjutan)

2. PT Pollux Multi Artha selaku entitas induk akhir sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 14.591.841.080 dan Rp 13.908.771.491 dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 27 September 2016.
3. PT Borneo Melawai Pratama selaku entitas dibawah pengendalian yang sama sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 2.102.485.480 dengan jangka waktu pinjaman 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian pinjam meminjam dana tersebut tertanggal 31 Desember 2020.

**32. RELATED PARTIES INFORMATION
(CONTINUED)**

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has other receivables balance from its related parties as follows: (continued)

2. PT Pollux Multi Artha as ultimate holding entity in connection with operational transactions with the ending balance amounted to Rp 14.591.841.080 and Rp 13.908.771.491 and with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated September 27, 2016.
3. PT Borneo Melawai Pratama as under common control in connection with operational transactions with the ending balance amounted to Rp 2.102.485.480 and with a term of 5 years since the signing of the loan and lending agreement dated December 31, 2020.

	2020	2019	
Utang lain-lain ke pihak berelasi:			Other payables to related parties:
PT Pollux Investasi Internasional Tbk	32.059.539.100	28.870.750.685	PT Pollux Investasi Internasional Tbk
Tn. Po Wiwiek Purnomo	25.000.000.000	25.000.000.000	Mr. Po Wiwiek Purnomo
Tn. Nico Purnomo	13.146.553.134	13.045.253.034	Mr. Nico Purnomo
PT Matsumoto Konstruksi Internasional	5.936.331.114	5.936.331.114	PT Matsumoto Konstruksi Internasional
PT Mega Citra Prima	5.197.388.120	5.197.388.120	PT Mega Citra Prima
PT Mega Kuningan Development	4.604.979.569	4.920.927.716	PT Mega Kuningan Development
PT Graha Satu Tiga Tujuh	4.743.563.600	3.827.078.369	PT Graha Satu Tiga Tujuh
Lainnya (di bawah Rp 1.000.000.000)	1.190.960.093	4.339.815.179	Others (below Rp 1.000.000.000)
Jumlah utang lain-lain ke pihak berelasi	91.879.314.730	91.137.544.217	Total other payables to related parties
Jumlah liabilitas	5.535.564.355.138	3.528.845.287.328	Total liabilities
Persentase terhadap total liabilitas	1,66%	2,58%	Percentage to total liabilities

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**32. INFORMASI MENGENAI PIHAK BERELASI
(LANJUTAN)**

- b. Ikhtisar Saldo hasil Transaksi-transaksi
Signifikan Dengan Pihak-pihak Berelasi
(lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memiliki saldo utang lain-lain kepada pihak berelasi, yaitu kepada:

1. PT Pollux Investasi Internasional Tbk selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi pengembangan usaha dan operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 32.059.539.100 dan Rp 28.870.750.685;
2. Tn. Po Wiwiek Purnomo selaku keluarga dari Direktur Utama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 25.000.000.000 dan Rp 25.000.000.000;
3. Tn. Nico Purnomo selaku Direktur Utama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 13.146.553.134 dan Rp 13.045.253.034;
4. PT Matsumoto Konstruksi Internasional selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 5.936.331.114 dan Rp 5.963.331.114;
5. PT Mega Citra Prima selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi pengembangan usaha dengan saldo akhir sebesar Rp 5.197.388.120 dan Rp 5.197.388.120;
6. PT Mega Kuningan Development selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 4.604.979.569 dan Rp 4.920.927.716;
7. PT Graha Satu Tiga Tujuh selaku entitas di bawah pengendalian yang sama, sehubungan dengan transaksi operasional dengan saldo akhir sebesar Rp 4.737.563.600 dan Rp 3.827.078.369;

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 kompensasi yang diberikan kepada personil manajemen kunci Grup adalah sebagai berikut:

	2020
Imbalan kerja jangka pendek	4.390.000.000
Imbalan pasca kerja	2.645.223.323

**32. RELATED PARTIES INFORMATION
(CONTINUED)**

- b. Summary of Balances Arising from Significant Transaction with Related Parties (continued)

As of December 31, 2020 and 2019, the Group has other payables balance to its related parties as follows:

1. PT Pollux Investasi Internasional Tbk as entity under common control, in connection with business development and operational transactions with ending balance amounted to Rp 32.059.539.100 and Rp 28.870.750.685;
2. Mr. Po Wiwiek Purnomo as family from President Director, in connection with operational transactions with ending balance amounted to Rp 25.000.000.000 and Rp 25.000.000.000;
3. Mr. Nico Purnomo as President Director, in connection with operational transactions with ending balance amounted to Rp 13.146.553.134 and Rp 13.045.253.034;
4. PT Matsumoto Konstruksi Internasional as entity under common control, in connection with operational transactions with ending balance amounted to Rp 5.936.331.114 and Rp 5.963.331.114;
5. PT Mega Citra Prima as entity under common control, in connection with business development transactions with ending balance amounted to Rp 5.197.388.120 and Rp 5.197.388.120;
6. PT Mega Kuningan Development as entity under common control, in connection with operational transactions with ending balance amounted to Rp 4.604.979.569 and Rp 4.920.927.716;
7. PT Graha Satu Tiga Tujuh as entity under common control, in connection with operational transactions with ending balance amounted to Rp 4.737.563.600 and Rp 3.827.078.369;

As of December 31, 2020 and 2019 the compensation given to the Group's key management personnel were as follows:

2019	
4.390.000.000	Short term employee benefit
2.645.223.323	Post employment benefit

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. PENDAPATAN

	2020
Penjualan apartemen (lihat Catatan 23)	266.130.376.921
Penjualan perkantoran	226.336.554.500
Pendapatan mall	1.914.739.770
Pendapatan hotel	1.485.697.544
Lainnya	5.309.699.393
Jumlah pendapatan	501.177.068.128

Penjualan apartemen dan perkantoran adalah seluruhnya penjualan kepada pihak ketiga.

Pada tahun 2020, Grup menerapkan PSAK 72 dengan pendekatan efek kumulatif sehingga tidak menyajikan kembali laporan keuangan tahun sebelumnya dan dengan menyesuaikan saldo laba awal tahun sebagai penyesuaian efek kumulatifnya. Pendapatan Apartemen dan Pendapatan Perkantoran yang diakui pada tahun 2020 sebesar Rp 492.466.931.421 adalah 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 sewa gedung sebesar Rp 1.914.739.770 merupakan pendapatan atas sewa ruangan mall Chadstone Cikarang yang telah diakui oleh Grup.

Pada tahun 2020, substansi lainnya adalah terkait dengan pendapatan jasa pengelolaan Perseroan sebesar Rp 4.500.000.000.

33. REVENUE

	2019	
623.785.510.032		<i>Sale of apartment (see Note 23)</i>
54.655.478.153		<i>Sale of office space</i>
-		<i>Mall revenue</i>
5.338.195.537		<i>Hotel revenue</i>
549.917.000		<i>Others</i>
684.329.100.722		Total revenue

Sales of apartments and office space are all sales to third parties.

In 2020, The Group applied PSAK 72 with a cumulative effect approach so as not to restate the previous year's financial statements and by adjusting retained earnings at the beginning of the year as an adjustment to the cumulative effect. Apartment revenue recognized in 2020 amounted to Rp 492.466.931.421 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).

Rental income of Rp 1.914.739.770 represents the rental income for the Chadstone Cikarang mall which has been recognized by the Group.

In 2020, the substance of others is related to the income of the Company's management fee amounting to Rp 4.500.000.000.

34. BEBAN POKOK PENDAPATAN

	2020
Beban pokok apartemen	190.913.146.212
Beban pokok perkantoran	79.533.527.095
Beban pokok hotel	556.442.541
Beban pokok mall	1.640.619.355
Jumlah beban pokok pendapatan	272.643.735.203

34. COST OF REVENUE

	2019	
323.965.877.298		<i>Cost of apartment</i>
35.198.508.069		<i>Cost of office space</i>
1.583.724.795		<i>Cost of hotel</i>
-		<i>Cost of mall</i>
360.748.110.162		Total cost of revenue

35. BEBAN PENJUALAN DAN PEMASARAN

	2020
Komisi penjualan	4.785.291.815
Promosi dan iklan	3.408.804.953
Acara	968.585.550
Pertemuan	887.130.233
Lain-lain	127.012.868
Jumlah beban penjualan dan pemasaran	10.176.825.419

35. SELLING AND MARKETING EXPENSES

	2019	
19.023.469.483		<i>Sales commission</i>
14.202.394.834		<i>Promotion and advertising</i>
8.248.127.215		<i>Event</i>
4.995.715.166		<i>Gathering</i>
3.765.726.553		<i>Others</i>
50.235.433.251		Total selling and marketing expenses

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

	2020
Penyusutan properti investasi (lihat Catatan 12)	34.506.213.227
Gaji dan tunjangan Kantor	28.319.926.557
Pajak bumi dan bangunan	20.573.667.415
Penyisihan kerugian penurunan piutang (lihat Catatan 9)	8.894.673.013
Penyusutan aset tetap (lihat Catatan 11)	6.101.750.000
Jasa profesional	4.592.550.563
Imbalan kerja (lihat Catatan 26)	4.379.263.111
Perbaikan dan pemeliharaan Asuransi	3.734.490.839
Penyusutan aset sewa (lihat Catatan 16)	2.086.255.744
Perijinan dan legal	1.495.099.659
Sewa	1.139.715.918
Amortisasi diskonto obligasi konversi (lihat Catatan 28)	1.080.207.045
Pajak	826.223.192
Amortisasi aset tak berwujud (lihat Catatan 15)	527.084.065
Perjalanan dinas	481.557.296
Jamuan dan donasi	479.896.012
Jasa manajemen	350.037.809
Lain-lain	174.646.514
Jumlah beban umum dan administrasi	3.832.572.608
	123.575.830.587

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, Grup memberikan kompensasi kepada personil manajemen kunci sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 32.

37. PENDAPATAN (BEBAN) LAINNYA

	2020
Pendapatan bunga pinjaman	4.030.515.467
Bunga jasa giro dan deposito	2.428.073.331
Administrasi bank	(53.175.538)
Bunga leasing	(60.913.772)
Provisi	(554.991.098)
Beban bunga pinjaman	(24.527.440.411)
Lain-lain	(13.090.607.080)
Jumlah penghasilan (beban) lainnya	(31.828.539.101)

36. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

2019	
2.875.517.769	Depreciation of investment property (see Note 12)
36.824.988.434	Salary and allowance
17.642.882.621	Office
6.944.976.568	Land and building tax
-	Provision for impairment losses on other receivable (see Note 9)
5.131.281.734	Depreciation of property, plant and equipment (see Note 11)
8.351.471.667	Professional fees
4.319.115.789	Employee benefit (see Note 26)
925.900.801	Repair and maintenance
887.625.948	Insurance
-	Depreciation of right of use assets (see Note 16)
143.624.500	Licenses and legal
4.027.223.482	Rent
-	Amortized of discount on convertible bond (see Note 28)
-	Taxes
1.568.178.299	Amortization of intangible assets (see Note 15)
840.884.272	Business travel
853.746.155	Entertainment and donation
578.085.897	Management fee
3.531.965.120	Others
97.438.008.992	Total general and administrative expenses

As of December 31, 2020 and 2019, the Group provide compensation to its key management personnel as described in Note 32.

37. OTHER INCOME (EXPENSES)

2019	
4.571.579.275	<i>Loan interest income</i>
5.689.553.430	<i>Bank interest and time deposit</i>
(1.139.580.235)	<i>Bank administration</i>
(169.606.411)	<i>Leasing interest</i>
(2.103.056.022)	<i>Provision</i>
(623.000.000)	<i>Loan interest expenses</i>
-	<i>Others</i>
6.225.890.037	<i>Total other income (expenses)</i>

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. INSTRUMEN KEUANGAN

Nilai wajar adalah saat suatu instrument 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 2020 dan 2019:

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, 2020 and 2019:

		2020			
		Jumlah Tercatat / Carrying Value	Estimasi Nilai Wajar / Estimated Fair Value		
Aset Keuangan				Financial Assets	
Kas dan setara kas	32.269.926.748		32.269.926.748	Cash and cash equivalents	
Piutang usaha	32.521.586.895		32.521.586.895	Trade receivables	
Piutang lain-lain	65.604.138.994		65.604.138.994	Other receivables	
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	40.536.370.463		40.536.370.463	Restricted time deposits	
Uang jaminan	2.384.065.727		2.384.065.727	Security deposit	
Penyertaan saham	766.620.725.250		766.620.725.250	Investment in share	
Jumlah Aset Keuangan	939.936.814.077		939.936.814.077	Total Financial Assets	
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities	
Utang usaha	429.859.882.780		429.859.882.780	Trade payables	
Beban yang masih harus dibayar	298.835.637.042		298.835.637.042	Accrued expenses	
Utang lain-lain	369.846.061.055		369.846.061.055	Other payables	
Utang bank	1.608.086.855.678		1.608.086.855.678	Bank loan	
Utang pembiayaan konsumen	422.078.360		422.078.360	Consumer financing payables	
Obligasi konversi	228.925.600.000		228.925.600.000	Convertible bonds	
Jumlah Liabilitas Keuangan	2.935.976.114.915		2.935.976.114.915	Total Financial Liabilities	
		2019			
		Jumlah Tercatat / Carrying Value	Estimasi Nilai Wajar / Estimated Fair Value		
Aset Keuangan				Financial Assets	
Kas dan setara kas	106.555.509.705		106.555.509.705	Cash and cash equivalents	
Piutang usaha	87.345.098.984		87.345.098.984	Trade receivables	
Piutang lain-lain	102.414.324.863		102.414.324.863	Other receivables	
Deposito yang telah ditentukan penggunaannya	46.429.361.907		46.429.361.907	Restricted time deposits	
Uang jaminan	2.449.876.049		2.449.876.049	Security deposit	
Penyertaan dalam obligasi konversi	762.590.130.560		762.598.518.962	Investment in convertible bonds	
Jumlah Aset Keuangan	1.107.784.302.068		1.107.784.302.068	Total Financial Assets	

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. INSTRUMEN KEUANGAN (LANJUTAN)

38. FINANCIAL INSTRUMENTS (CONTINUED)

	2019		
	Jumlah Tercatat / Carrying Value	Estimasi Nilai Wajar / Estimated Fair Value	
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
Utang usaha	346.940.240.048	346.940.240.048	Trade payables
Beban yang masih harus dibayar	273.877.178.921	273.877.178.921	Accrued expenses
Utang lain-lain	389.814.037.419	389.814.037.419	Other payables
Utang bank	1.363.114.893.962	1.363.114.893.962	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	850.445.519	850.445.519	Consumer financing payables
Obligasi konversi	259.249.324.294	259.249.324.294	Convertible bonds
Jumlah Liabilitas Keuangan	2.633.846.120.163	2.636.846.120.163	Total Financial Liabilities
– 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. – 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 darah penyertaan saham diukur menggunakan metode ekuitas			
– 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, due from related parties, and due to related parties because it cannot be reliably measured and consequently, these are measured at cost. – 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 was calculated at fair value over the prevailing market interest rate. – The carrying amount of share investment mensured at equity method			

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SEGMENT OPERASI

Grup 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:

	2020						
	Perkantoran/ Office	Apartemen/ Apartment	Hotel/ Hotel	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan dan pendapatan usaha	226.336.554.500	268.857.919.238	1.482.594.390	4.500.000.000	-	501.177.068.128	Sales and revenues
Hasil segmen	146.803.027.405	76.304.153.671	926.151.849	4.500.000.000	-	228.533.332.925	Segment results
Beban penjualan dan pemasaran	(304.441.549)	(9.872.383.870)	-	-	-	(10.176.825.419)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(8.343.760.776)	(112.502.147.796)	(1.356.834.614)	(1.373.087.401)	-	(123.575.830.587)	General and administrative expenses
Keuntungan (kerugian) selisih kurs – bersih	3.559.670	4.355.184	-	480.736	-	8.395.590	Gain (loss) on foreign exchange
Keuntungan (kerugian) dari partisipasi entitas asosiasi	-	-	-	4.030.594.689	-	4.030.594.689	Gains (losses) from participating in associates
Keuntungan (Kerugian) Penjualan investasi saham	-	-	-	26.036.397.031	-	26.036.397.031	Gain (Loss) on sale of investment shares
Pendapatan operasi lainnya	3.796.404.190	12.683.238.986	-	-	-	16.479.643.176	Other operational income
Beban operasi lainnya	(276.326.960)	(15.505.775.555)	-	-	-	(15.782.102.515)	Other operational expenses
Pendapatan keuangan	810.903.814	4.761.957.926	-	885.727.058	-	6.458.588.798	Financial income
Beban keuangan	(144.776.827)	(26.797.761.744)	-	(11.344.589.328)	-	(38.287.127.899)	Financial costs
Laba sebelum pajak	142.344.588.967	(70.924.363.198)	(430.682.765)	22.735.522.785	-	93.725.065.789	Income before tax
Beban pajak (Beban) Manfaat pajak penghasilan tangguhan	(5.658.413.863)	(2.159.305.385)	-	-	-	(7.817.719.248)	Income tax
Laba bersih	136.686.175.104	(73.083.668.583)	222.661.355	22.735.522.785	-	86.560.690.661	Net income
LAPORAN POSISI KEUANGAN							STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	1.589.628.819.990	3.851.912.798.362	14.069.082.167	3.793.284.563.355	(2.231.735.668.356)	7.017.159.595.518	Segment assets
Liabilitas segmen	1.118.283.908.751	4.554.648.668.851	2.753.903.415	1.373.180.763.788	(1.513.302.889.667)	5.535.564.355.138	Segment liabilities
Pengeluaran modal	874.937.923.196	1.406.240.303.517	12.634.400	-	-	2.281.190.861.113	Capital expenditure
Penyusutan	131.550.093	30.844.572.444	8.122.641.253	1.139.715.918	-	40.238.479.708	Depreciation

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. SEGMENT OPERASI (LANJUTAN)

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (Revisi 2009) berdasarkan segmen usaha sebagai berikut: (lanjutan)

39. SEGMENT OPERATION (CONTINUED)

The Group reported its segments based on PSAK 5 (Revised 2009) based on their businesses as follows: (continued)

	2019						
	Perkantoran/ Office	Apartemen/ Apartment	Hotel/ Hotel	Lainnya/ Others	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidated	
Penjualan dan pendapatan usaha	54.725.395.153	623.785.510.032	5.338.195.537	2.793.756.745	(2.313.756.745)	684.329.100.722	Sales and revenues
Hasil segmen	19.526.887.084	299.819.632.735	3.754.470.741	2.793.756.745	(2.313.756.745)	323.580.990.560	Segment results
Beban penjualan dan pemasaran	(155.641.883)	(36.799.768.518)	-	(13.280.022.850)	-	(50.235.433.251)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(8.769.044.767)	(62.686.319.081)	(5.624.499.259)	(24.468.010.534)	4.109.864.849	(97.438.008.992)	General and administrative expenses
Keuntungan (kerugian) selisih kurs – bersih	(7.098.588)	(4.981.900)	-	(1.223.706)	-	(13.304.194)	Gain (loss) on foreign exchange
Pendapatan operasi lainnya	-	6.397.915.156	-	-	-	6.397.915.156	Other operational income
Beban operasi lainnya	22.639.006	(9.474.355.329)	-	71.193.789.460	(63.616.098.960)	(1.874.025.823)	Other operational expenses
Keuntungan (kerugian) penjualan aset	-	-	-	54.500.000	-	54.500.000	Gain (loss) from sale of assets
Keuntungan (kerugian) dari partisipasi pada entitas asosiasi	-	-	-	12.567.805.473	-	12.567.805.473	Gain (loss) from participation at associate entity
Pendapatan keuangan	783.215.332	5.533.123.260	-	5.186.443.926	(1.241.649.813)	10.261.132.705	Financial income
Beban keuangan	(11.526.069)	(2.294.474.126)	-	(2.970.892.286)	1.241.649.813	(4.035.242.668)	Financial costs
Laba sebelum pajak	11.389.430.115	200.490.772.197	(1.870.028.518)	51.076.146.228	(61.819.991.056)	199.266.328.966	Income before tax
Beban pajak (Beban) Manfaat pajak penghasilan tangguhan	(1.366.386.954)	(7.094.652.257)	-	(665.366.806)	(7.748.088.749)	(16.874.494.766)	Income tax
Laba bersih	10.023.043.161	193.396.119.940	(1.870.028.518)	50.639.942.672	(69.568.079.805)	182.620.997.450	Net income
LAPORAN POSISI KEUANGAN							STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
Aset segmen	1.263.309.565.401	3.554.828.856.705	13.663.136.751	2.883.211.367.609	(1.880.507.441.152)	5.834.505.485.314	Segment assets
Liabilitas segmen	704.146.920.015	3.073.267.115.914	2.350.264.379	1.319.510.603.680	(1.570.429.616.660)	3.528.845.287.328	Segment liabilities
Pengeluaran modal	916.438.852.625	1.406.240.303.517	12.890.527.073	5.110.274.545	-	2.340.679.857.760	Capital expenditure
Penyusutan	12.269.537	5.285.963.627	2.708.566.339	-	-	8.006.799.503	Depreciation

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. PERJANJIAN PENTING

Perjanjian Kerjasama untuk Fasilitas Pinjaman
Pemilikan Bangunan Perkantoran

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 tanggal 31 Desember 2020 dan 2019, deposito dijaminkan sehubungan dengan KPO masing-masing sebesar Rp 18.682.461.170 dan Rp 20.463.982.085 (lihat Catatan 10), yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perjanjian Jasa Pemberian Kredit Pemilikan
Apartemen

PT Pollux Aditama Kencana

PT Pollux Aditama Kencana, Entitas anak tidak langsung melakukan perjanjian kerja sama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Indosurya Inti Finance. Oleh karena itu, saldo deposito entitas anak dijadikan sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019 saldo deposito yang dijadikan jaminan sehubungan dengan KPA pada para pelanggan adalah masing-masing sebesar Rp 15.108.570.702 dan Rp 14.648.412.822 (lihat Catatan 10) yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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 31 Desember 2020 dan 2019, saldo deposito yang dijadikan jaminan sehubungan dengan KPC pada para pelanggan adalah masing-masing sebesar Rp 227.570.960 dan Rp 227.570.960 (lihat Catatan 10) yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

40. SIGNIFICANT AGREEMENT

Cooperation Agreement for Office Building
Ownership Loan Facility

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, 2020 and 2019, certain time deposits pledged as collateral in connection with KPO amounted to Rp 18.682.461.170 and Rp 20.463.982.085 (see Note 10), respectively, which presented as restricted time deposits in the statement of consolidated financial position.

Apartment Lending Agreement

PT Pollux Aditama Kencana

PT Pollux Aditama Kencana, an indirect subsidiaries entered into an Apartment Mortgage Loan (KPA) with PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dan PT Bank CIMB Niaga Tbk dan PT Indosurya Inti Finance. Therefore, the balance of time deposits of the subsidiaries are pledged as collateral for financing provided.

As of December 31, 2020 and 2019, the balance of time deposits pledged as collateral to KPA to customers amounted to respectively Rp 15.108.570.702 and Rp 14.648.412.822 (see Note 10), which is presented as restricted time deposits in the consolidated statements of financial position.

PT Duta Megah Laksana

PT Duta Megah Laksana, a direct subsidiaries entered into a 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, 2020 and 2019, the balance of time deposits pledged as collateral to KPA to customers amounted to respectively Rp 227.570.960 and Rp 227.570.960 (see Note 10), which is presented as restricted time deposits in the consolidated statements of financial position.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)

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 Desember 2020 dan 2019, saldo deposito yang dijadikan jaminan sehubungan dengan KPA pada para pelanggan adalah sebesar Rp 1.089.396.040 dan Rp 11.089.396.040 (lihat Catatan 10) yang disajikan sebagai deposito yang telah ditentukan penggunaannya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perjanjian Jasa Pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (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 Aditama Kencana, Entitas Anak tidak langsung, mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan BUT Qingjian International (South Pacific Group) Development Co., Pte, Ltd – PT Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk Joint Operation (CNQC-NKE JO), pihak ketiga untuk pembangunan proyek Chadstone Cikarang dengan nilai kontrak sebesar Rp 955.000.000.000.

40. SIGNIFICANT AGREEMENT (CONTINUED)

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, 2020 and 2019, the balance of time deposits pledged as collateral to KPA to customers amounted to Rp 1.089.396.040 and Rp 11.089.396.040 (see Note 10), which is presented as restricted time deposits in the consolidated statements of financial position.

Apartment Lending 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 Rp 750.077.000.000.

PT Pollux Aditama Kencana, an indirect Subsidiary, entered into construction services agreement with BUT Qingjian International (South Pacific Group) Development Co., Pte., Ltd. - PT Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk Joint Operation (CNQC-NKE JO), a third party for the construction of Chadstone Cikarang project with a contract value of Rp 955.000.000.000.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL STATEMENTS

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

40. PERJANJIAN PENTING (LANJUTAN)

PT Pollux Aditama Kencana, Entitas Anak tidak langsung, mengadakan perjanjian jasa konstruksi dengan PT Matsumoto Konstruksi Internasional dengan nomor kontrak 006/SPP-Matsumoto/Pro PAK/V/2020 tanggal 12 Mei 2020 untuk pembangunan proyek Chadstone Cikarang. Nilai kontrak tersebut sebesar Rp 12.916.729.302.

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 untuk pembangunan proyek "Meisterstadt Batam" sebanyak 113 unit dengan nilai jasa sebesar Rp 125.136.000.000.

40. SIGNIFICANT AGREEMENT (CONTINUED)

PT Pollux Aditama Kencana, an indirect Subsidiary, The Company entered into a construction service agreement with PT Matsumoto Konstruksi Internasional with contract number 006/SPP-Matsumoto/Pro-PAK/V/2020 dated May 12, 2020 for the construction of the Chadstone Cikarang project. The contract value is Rp 12.916.729.302.

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 Rp 999.500.000.000.

PT Pollux Barelang Megasuperblok, an indirect Subsidiaries, entered into a construction services agreement with PT Matsumoto Konstruksi Internasional for the construction of the "Meisterstadt Batam" project of 113 units

41. LABA PER SAHAM

	2020
Laba	30.354.818.414
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dasar	8.318.823.600
Laba per saham dasar	3,65
Jumlah saham	Lembar/Shares
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk tujuan perhitungan laba bersih per saham dilusian	10.610.947.684
Laba per saham dilusian	2,86

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

41. EARNINGS PER SHARE

	2019	
	68.506.572.042	Income
Weighted average number of shares for the computation of basic earnings per share	8.318.823.600	
Basic earnings per share	8,24	
Lembar/Shares	Total shares	
Weighted average number of shares for the computation of diluted earnings per share	10.913.719.600	
Dilluted earnings per share	6,28	

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

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

41. LABA PER SAHAM (LANJUTAN)

Dalam menghitung laba per saham dilusian, digunakan instrumen keuangan berupa obligasi konversi. Adapun beberapa syarat dan perjanjian penting dari obligasi konversi sebagai berikut:

- Dilarang menjual, menyewakan, ataupun melepas aset dalam jumlah signifikan di luar operasi normal Perusahaan.
- Dilarang menerima hutang dari pihak lain selain dari pemegang obligasi.

**42. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN**

Risiko utama dari instrumen keuangan Grup adalah risiko tingkat suku bunga, risiko kredit, risiko likuiditas, dan risiko legal. Dewan Direksi menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola masing-masing risiko, sebagaimana dijelaskan secara rinci sebagai berikut:

Manajemen risiko

a. Risiko tingkat suku bunga

Risiko tingkat suku bunga Grup terutama timbul dari bunga simpanan dalam bentuk bunga bank ataupun giro. Pendapatan pada berbagai tingkat suku bunga variabel menunjukkan Grup kepada nilai wajar risiko tingkat suku bunga.

Untuk investasi dan simpanan bank, Grup berusaha mengurangi risiko tingkat suku bunganya dengan cara selalu melakukan pengawasan terhadap tingkat suku bunga yang berlaku di pasar.

b. Risiko kredit

Risiko kredit yang dihadapi oleh Grup berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan deposito atau simpanan di bank.

Untuk mengurangi risiko gagal bayar Bank atas penempatan deposito, Grup memiliki kebijakan hanya akan menempatkan deposito pada bank yang memiliki reputasi yang baik.

Grup tidak memiliki risiko kredit yang terkonsentrasi secara signifikan.

41. EARNINGS PER SHARE (CONTINUED)

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:

- *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 bondholders.*

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES**

The main risks arising from the Group's financial instruments are interest rate risk, credit risk, liquidity risk, and legal risk. The Board of Directors review and approve policies for managing each of these risks, which are described in more detail as follows:

Risk management

a. Interest rate risk

The Group's interest rate risk mainly arises from interest from bank deposit. Income at variable rates expose the Group to fair value interest rate risk.

For investment and bank deposit, the Group may seek to mitigate its interest rate risky continuously monitoring the interest rates in the market.

b. Credit risk

The Group is exposed to credit risk arising from the credit granted to its customers and deposits placed in banks.

To mitigate the default risk of banks on the Company's deposits, the Group has policies to place its deposits only in banks with good reputation.

The Group does not have a relative risk of significant concentrations of credit.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**42. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (LANJUTAN)**

c. Risiko likuiditas

Grup 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.

Grup secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual dan terus menerus menjaga kestabilan hari pembayaran utang dan penerimaan piutangnya.

d. Risiko legal

Risiko legal adalah risiko dimana Grup tidak dapat memenuhi komitmen penjualan Apartemen dan Perkantoran serta pembayaran kepada kontraktor.

Manajemen modal

Grup bertujuan mencapai struktur modal yang optimal untuk memenuhi tujuan usaha, di antaranya dengan mempertahankan rasio modal yang sehat, dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai dengan proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Untuk menjaga atau menyesuaikan struktur modal, Grup mungkin menyesuaikan jumlah deviden 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, Grup memonitor modal dengan dasar ratio 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, saldo laba, dan cadangan revaluasi) selain jumlah akumulasi dalam ekuitas terkait dengan lindung nilai arus kas, dan termasuk beberapa bentuk utang subordinasi.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (CONTINUED)**

c. 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 Group regularly evaluates its projected and actual cash flow information and continuously maintains its payables and receivables days' stability.

d. Legal risk

Legal risks are risks in which the Group is unable to meet the Apartment and Office sales commitments and payments to the contractor.

Capital management

The Group aims to achieve an optimal capital structure in pursuit of its business objectives, which include maintaining healthy capital ratios and maximizing stockholder value.

The Group 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 Group 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, 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 PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**42. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO
KEUANGAN (LANJUTAN)**

Berikut adalah gearing ratio yang merupakan perbandingan antara jumlah liabilitas (dikurangi kas dan setara kas) terhadap jumlah ekuitas pada tanggal 31 Desember 2020 dan 2019:

	2020
Jumlah liabilitas	5.535.564.355.138
Dikurangi: kas dan setara kas	32.269.926.748
Jumlah liabilitas – bersih	5.503.294.428.390
Jumlah ekuitas	1.481.595.240.380
Gearing ratio	3,71

Grup tidak memiliki liabilitas lain terkait dengan permodalan. Grup bukan merupakan entitas yang dipersyaratkan atau diwajibkan oleh pemerintah untuk memenuhi ketentuan permodalan.

**42. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES
AND POLICIES (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, 2019 and 2018:

	2019
Total liabilities	3.528.845.287.328
Less: cash and cash equivalents	106.555.509.705
Total liabilities - net	3.422.289.777.623
Total equity	2.305.660.197.986
Gearing ratio	1,48

The Group has no other liabilities associated with capital. The Group is an entity that is not required or mandated by the government to meet the capital requirements.

**43. AKTIVITAS YANG TIDAK MEMPENGARUHI
ARUS KAS**

Informasi pendukung laporan arus kas sehubungan dengan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	Catatan / Notes	2020
Pengurangan utang lain-lain pihak ketiga melalui pelaksanaan hak opsi	24	-
Penambahan aset tetap melalui utang pembiayaan konsumen	26	-

43. NON-CASH ACTIVITIES

Supplementary information to the statements of cash flows relating to non-cash activities follows:

	2019
Deduction of other payables third payables from exercise option rights	-
Acquisition of fixed assets using consumer financing payable	442.017.352

**44. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI
AKTIVITAS PENDANAAN**

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan dijelaskan sebagai berikut:

**44. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING
FROM FINANCING ACTIVITIES**

Reconciliation of liabilities arising from financing activities as follows:

	1 Januari 2020 / January 1, 2020	Arus kas / Cash flows	Perubahan non-kas / Non-cash changes				31 Desember 2020 / December 31, 2020	
			Akuisisi / Acquisition	Perubahan kurs / Foreign exchange movement	Perubahan nilai wajar / Fair value changes	Lainnya		
Obligasi konversi	259.249.324.294	-	-	-	-	(30.323.724.294)	228.925.600.000	Convertible bonds
Utang lain-lain								Other payables
Pihak berelasi	91.137.544.217	741.770.513	-	-	-	-	91.879.314.730	Related parties
Pihak ketiga	298.676.493.202	(20.709.746.877)	-	-	-	-	277.966.746.325	Third parties
Utang bank	1.363.114.893.962	244.971.961.716	-	-	-	-	1.608.086.855.678	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	850.445.519	(428.367.159)	-	-	-	-	422.078.360	Consumer financing payables
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	2.013.028.701.194	224.575.618.193	-	-	-	(30.323.724.294)	2.207.280.595.093	Total liabilities from financing activities

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**44. REKONSILIASI LIABILITAS YANG TIMBUL DARI
AKTIVITAS PENDANAAN**

**44. RECONCILIATION OF LIABILITIES ARISING FROM
FINANCING ACTIVITIES**

	1 Januari 2019 / January 1, 2019	Arus kas / Cash flows	Akuisisi / Acquisition	Perubahan non-kas / Non-cash changes		Lainnya	31 Desember 2019 / December 31, 2019	
				Perubahan kurs / Foreign exchange movement	Perubahan nilai wajar / Fair value changes			
Obligasi konversi	257.258.784.358	-	-	-	-	1.990.539.936	259.249.324.294	Convertible bonds
Utang lain-lain								Other payables
Pihak berelasi	96.342.665.406	(5.205.121.189)	-	-	-	-	91.137.544.217	Related parties
Pihak ketiga	47.291.444.943	251.385.048.259	-	-	-	-	298.676.493.202	Third parties
Utang bank	940.356.850.753	422.758.043.209	-	-	-	-	1.363.114.893.962	Bank loan
Utang pembiayaan konsumen	2.061.745.143	(1.653.316.976)	442.017.352	-	-	-	850.445.519	Consumer financing payables
Jumlah liabilitas dari aktivitas pendanaan	1.343.311.490.603	667.284.653.303	442.017.354	-	-	1.990.539.936	2.013.028.701.194	Total liabilities from financing activities

45. KONDISI EKONOMI

45. ECONOMIC CONDITION

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Uncertainty Economic Conditions

Perlambatan perekonomian global dan dampak negatif yang terjadi pada pasar finansial utama di dunia, diakibatkan oleh penyebaran pandemik virus Corona (Covid-19). Pandemi 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.

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.

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 pemberantasan 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.

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 PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

45. KONDISI EKONOMI (LANJUTAN)

Ketidakpastian Kondisi Ekonomi (lanjutan)

Berdasarkan ketidakpastian kondisi perekonomian tersebut, Grup melihat adanya tantangan dan peluang sehingga Grup 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 diserahkan 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.

Berdasarkan ketidakpastian kondisi perekonomian tersebut, Grup melihat adanya tantangan dan peluang sehingga Grup terus mengelola usahanya dengan prinsip kehati-hatian (*prudent*) sambil membuat rencana-rencana ke depan untuk memanfaatkan peluang yang ada.

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN**

Perubahan Tarif Pajak Penghasilan

Dalam rangka pemberantasan ancaman Covid-19 terhadap perekonomian Indonesia, pemerintah mengeluarkan serangkaian kebijakan fiskal yang salah satunya tertuang di dalam Perpu No.1 Tahun 2020, Pasal 5 ayat (1) yang efektif dan berlaku sejak 31 Maret 2020 dimana tarif pajak penghasilan badan turun dari yang sebelumnya sebesar 25% menjadi 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan tahun pajak 2021, dan menjadi sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022. Perubahan tarif ini akan mempengaruhi saldo akun pajak tangguhan Perusahaan yang diperkirakan terealisasi pada tahun-tahun yang disebutkan diatas.

45. ECONOMIC CONDITION (CONTINUED)

Uncertainty Economic Conditions (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.

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.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE**

Changes in Income Tax Rates

In the context of eradicating the Covid-19 threat to the Indonesian economy, the government issued a series of fiscal policies, one of which is stipulated in Perpu No.1 Tahun 2020, Article 5 paragraph (1) which is effective and effective since March 31, 2020 wherein the corporate income tax rate has dropped from which previously was 25% to 22% applicable in tax year 2020 and tax year 2021, and to 20% which came into force in tax year 2022. This change in tariff will affect The Company's deferred tax account balance which is expected to be realized in the years mentioned above.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Kasus hukum yang sedang berlangsung PT Pollux
Aditama Kencana, Entitas Anak Tidak Langsung

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. Belum terdapat keputusan atas hasil sidang kedua tanggal 07 Juni 2021.
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 Utama. 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.
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.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

Ongoing legal case of PT Pollux Aditama Kencana, An
Indirect Subsidiary

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, that is:

1. Case number 244/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated May 21, 2021, with applicants Meriana Widjaja and Vie Mei. There has been no decision on the results of the first trial on June 07, 2021.
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 Utama. 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.
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.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Kasus hukum yang sedang berlangsung PT Pollux
Aditama Kencana, Entitas Anak Tidak Langsung
(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)

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.
10. Perkara nomor 3/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga
Jkt.Pst tanggal 04 Januari 2021, dengan pemohon
PT. Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk. Keputusan
atas hasil sidang terakhir tanggal 03 Februari 2021
yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban
Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh
pemohon.
11. Perkara nomor 8/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga
Jkt.Pst tanggal 04 Januari 2021, dengan pemohon
PT. Probeton Presisi Mulia. Keputusan atas hasil
sidang terakhir tanggal 04 Februari 2021 yaitu
pencabutan secara sah Permohonan Penundaan
Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang
diajukan oleh pemohon.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

Ongoing legal case of PT Pollux Aditama Kencana, An
Indirect Subsidiary (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, that is: (continued)

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.
10. Case number 3/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga
Jkt.Pst dated January 04, 2021, with applicants
PT. Nusa Konstruksi Enjiniring, Tbk. The
decision on the results of the last trial on
February 03, 2021, namely rejecting the
Application for Suspension of Debt Payment
Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
11. Case number 8/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga
Jkt.Pst dated January 04, 2021, with applicants
PT. Probeton Presisi Mulia. The decision on the
results of the last trial on February 04, 2021,
namely the legal revocation of the Application for
Suspension of Debt Payment Obligations
(PKPU) submitted by the applicant.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Kasus hukum yang sedang berlangsung PT Pollux
Aditama Kencana, Entitas Anak Tidak Langsung
(lanjutan)

12. Perkara nomor 10/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst tanggal 04 Januari 2021, dengan pemohon Laurensia. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 25 Januari 2021 yaitu pencabutan secara sah Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
13. Perkara nomor 398/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 24 November 2020, dengan pemohon PT. Transaglas Global Asia. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 06 Januari 2021 yaitu pencabutan secara sah Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
14. Perkara nomor 324/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 02 Oktober 2020, dengan pemohon PT. Aesler Grup Internasional, Tbk. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 12 November 2021 yaitu pencabutan secara sah perkara Perdata Niaga yang dilaporkan oleh pemohon.
15. Perkara nomor 269/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst tanggal 04 September 2020, dengan pemohon PT. Molly Sentosa Indonesia, Tbk. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 16 Oktober 2021 yaitu pencabutan secara sah Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
16. Perkara nomor 271/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst tanggal 04 September 2020, dengan pemohon Brigita Bekt, S.Kom. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 01 Oktober 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.
17. Perkara nomor 106/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 11 Mei 2020, dengan pemohon Brigita Bekt, S.Kom. Keputusan atas hasil sidang terakhir tanggal 11 Juni 2021 yaitu menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh pemohon.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

Ongoing legal case of PT Pollux Aditama Kencana, An
Indirect Subsidiary (continued)

12. Case number 10/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Jkt.Pst dated January 04, 2021, with applicants Laurensia. The decision on the results of the last trial on January 25, 2021, namely the legal revocation of the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
13. Case number 398/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst dated November 24, 2020, with applicants PT. Transaglas Global Asia. The decision on the results of the last trial on January 06, 2021, namely the legal revocation of the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
14. Case number 324/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst dated October 02, 2020, with applicants PT. Aesler Grup Internasional, Tbk. The decision on the results of the last trial on November 12, 2021, namely the legal revocation of the Commercial Civil case reported by the applicant.
15. Case number 269/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst dated September 04, 2020, with applicants PT. Molly Sentosa Indonesia, Tbk. The decision on the results of the last trial on October 16, 2021, namely the legal revocation of the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
16. Case number 271/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Jkt.Pst dated September 04, 2020, with applicants Brigita Bekt, S.Kom. The decision on the results of the last trial on October 01, 2021, namely rejecting the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.
17. Case number 106/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Jkt.Pst dated May 11, 2020, with applicants Brigita Bekt, S.Kom. The decision on the results of the last trial on June 11, 2021, namely rejecting the Application for Suspension of Debt Payment Obligations (PKPU) submitted by the applicant.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja PT Pollux
Barelang Megasuperblok

Berdasarkan perjanjian pemberian kredit modal kerja nomor CRO.SMG/0080/KMK/2019 nomor 18 tertanggal 25 Maret 2021 oleh Notaris Subiyanto Putro, S.H., M.Kn, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk telah melakukan perubahan fasilitas kredit kepada Perusahaan yang mencakup :

FASILITAS KREDIT :

a. Jenis Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi

Limit : Rp 320.000.000.000

Sifat kredit : Non - Revolving

Jangka Waktu :

- 82 bulan terhitung mulai tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Maret 2026 menjadi 88 bulan terhitung mulai tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 September 2026
- Availability period : 15 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Agustus 2020 menjadi tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Juli 2021.
- Grace period : 22 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Maret 2021 menjadi 28 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 September 2021.

Syarat penarikan kredit modal kerja konstruksi sebagai berikut:

- 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.
- Penyesuaian angsuran pokok sebanyak 82 bulan menjadi 88 bulan.
- Perubahan *covenant* / ketentuan lain ultimate shareholder: "Selama kredit belum lunas, debitur bersedia mempertahankan ultimate shareholder sebagai berikut":
1. PT Pollux Regis Internasional yaitu Tuan Nico purnomo

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

First Addendum of Credit Agreement of PT Pollux
Barelang Megasuperblok

Based on the agreement to provide working capital credit cro number. SMG/0080/KMK/2019 number 18 dated March 25, 2021 by Notary Subiyanto Putro, S.H., M.Kn, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk has changed its credit facilities to the Company which includes:

CREDIT FACILITY:

a. Credit Type : Working Capital Construction Credit

Limit : IDR 320.000.000.000

Credit Type : Non-revolving

Period :

- 82 months from May 23, 2019 to March 23, 2026 to 88 months from May 23, 2019 to September 23, 2026
- Availability period : 15 months from May 23, 2019 to August 23, 2020 to May 23, 2019 to July 23, 2021.
- Grace period : 22 months from May 23, 2019 to March 23, 2021 to 28 months from May 23, 2019 to September 23, 2021.

Terms of withdrawal of construction working capital credit as follows:

- 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.
- Adjustment of principal installments as much as 82 months to 88 months.
- Changes in covenant / other provisions of ultimate shareholder: "As long as the credit has not been paid off, the debtor is willing to maintain the ultimate shareholder as follows":
1. PT Pollux Regis Internasional is Mr Nico Purnomo

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Addendum I Perjanjian Kredit Modal Kerja PT
Pollux Barelang Megasuperblok (lanjutan)

2. PT Rumah Sakit Barelang yang sebelumnya yaitu Tuan Bacharuddin Jusuf Habibie dan Tuan Ilham Akbar Habibie menjadi Tuan Thareq Kemal Habibie dan Tuan Ilham Akbar Habibie
- 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.

Outstanding fasilitas kredit modal kerja konstruksi harus tercover oleh nilai sisa unit apartemen dan ruko yang belum terjual dan nilai sisa yang belum diterima.

FASILITAS KREDIT :

- b. Jenis Fasilitas :** Kredit Investasi
Limit : Rp 80.000.000.000
Sifat kredit : Non - Revolving
Jangka Waktu :

- 82 bulan terhitung mulai tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Maret 2026 menjadi 88 bulan terhitung mulai tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 September 2026
- Availability period : 15 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Agustus 2020 menjadi tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Juli 2021.
- Grace period : 22 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 Maret 2021 menjadi 28 bulan sejak tanggal 23 Mei 2019 sampai 23 September 2021.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

First Addendum of Credit Agreement of PT Pollux
Barelang Megasuperblok (continued)

2. PT Rumah Sakit Barelang which was previously Mr. Bacharuddin Jusuf Habibie and Tuan Ilham Akbar Habibie became Tuan Thareq Kemal Habibie and Tuan Ilham Akbar Habibie.
- Addition of other covenants that 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.

Outstanding construction working capital credit facility must be covered by the remaining value of unsold apartment units and shophouses and the value of the remaining unearned.

CREDIT FACILITY:

- b. Credit Type :** Credit Investment
Limit : IDR 80.000.000.000
Credit Type : Non-revolving
Period :

- 82 months from May 23, 2019 to March 23, 2026 to 88 months from May 23, 2019 to September 23, 2026
- Availability period : 15 months from May 23, 2019 to August 23, 2020 to May 23, 2019 to July 23, 2021.
- Grace period : 22 months from May 23, 2019 to March 23, 2021 to 28 months from May 23, 2019 to September 23, 2021.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Syarat penarikan kredit investasi sebagai berikut:

- 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.
- Penyesuaian angsuran pokok sebanyak 82 bulan menjadi 88 bulan.
- Perubahan *covenant* / ketentuan lain ultimate shareholder: "Selama kredit belum lunas, debitur bersedia mempertahankan ultimate shareholder sebagai berikut":
 1. PT Pollux Regis Internasional yaitu Tuan Nico purnomo
 2. PT Rumah Sakit Bareleng yang sebelumnya yaitu Tuan Bacharuddin Jusuf Habibie dan Tuan Ilham Akbar Habibie menjadi Tuan Thareq Kemal Habibie dan Tuan Ilham Akbar Habibie.

Peraturan Pemerintah untuk Undang Undang
Cipta Kerja

Pada tanggal 16 Febuari 2021, Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021, "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja, Hubungan Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" diterbitkan sebagai peraturan pelaksana, antara lain, untuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020. PP No. 35 tahun 2021 mengatur lebih lanjut dasar perhitungan imbalan kerja dan akan berdampak perubahan terhadap kewajiban imbalan kerja Perusahaan.

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

Terms of withdrawal of credit investment as follows:

- *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.*
- *Adjustment of principal installments as much as 82 months to 88 months.*
- *Changes in covenant / other provisions of ultimate shareholder: "As long as the credit has not been paid off, the debtor is willing to maintain the ultimate shareholder as follows":*
 1. *PT Pollux Regis International is Mr Nico Purnomo*
 2. *PT Rumah Sakit Bareleng which was previously Mr. Bacharuddin Jusuf Habibie and Tuan Ilham Akbar Habibie became Tuan Thareq Kemal Habibie and Tuan Ilham Akbar Habibie.*

Regulation for Job Creation Law

On Febuary 16, 2021, Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 of 2021, "Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja, Hubungan Kerja dan Waktu Istirahat, dan Pemutusan Hubungan Kerja" was issued as implementing regulation, ameing others, for Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020. The PP No. 35 of 2021 further regulates the basis for calculating the employee benefits and will have a change impact on the Company's employee benefits obligation.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**46. PERISTIWA PENTING SETELAH TANGGAL
LAPORAN KEUANGAN YANG SIGNIFIKAN
(LANJUTAN)**

Peraturan Pemerintah untuk Undang Undang
Cipta Kerja (lanjutan)

Pada tanggal 16 Februari 2021, Peraturan Pemerintah ("PP") No. 9 Tahun 2021 telah diterbitkan perlakuan perpajakan untuk mendukung kemudahan berusaha serta mendukung percepatan implementasi kebijakan strategis di bidang perpajakan sebagaimana telah diatur dalam UU Cipta Kerja. Ruang lingkup pengaturan dalam PP ini meliputi perlakuan perpajakan untuk :

- a Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Penghasilan antara lain pengaturan dividen atau penghasilan lain yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan berlaku untuk yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja;
- b Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah antara lain pengaturan kedudukan nomor induk kependudukan dipersamakan dengan Nomor Pokok Wajib Pajak dalam rangka pembuatan Faktur Pajak dan pengkreditan Pajak Masukan bagi Pengusaha Kena Pajak pembeli orang pribadi; dan
- c Perlakuan perpajakan di bidang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan antara lain perubahan sanksi administratif dalam pengungkapan ketidakbenaran pengisian Surat Pemberitahuan pada saat Pemeriksaan dari 50% (lima puluh persen) menjadi tarif bunga berdasarkan suku bunga acuan dengan jangka waktu maksimal 24 (dua puluh empat) bulan, dan pengungkapan ketidakbenaran perbuatan dari 150% (seratus lima puluh persen) menjadi 100% (seratus persen), serta permintaan penghentian Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perpajakan dari denda sebesar 4 (empat) kali jumlah pajak menjadi 3 (tiga) kali jumlah pajak

**46. SIGNIFICANT SUBSEQUENT EVENTS AFTER
REPORTING DATE (CONTINUED)**

Regulation for Job Creation Law (continued)

On February 16, 2021, PP No. 9 of 2021 was also issued to provide a legal basis for regulating tax treatment in supporting ease of doing business and the acceleration of the implementation of strategic policies in the taxation sector as stipulated in the Job Creation Law. The scope of the regulation in this PP includes tax treatment for:

- a Tax Treatment of Income Tax, among others, the arrangement of dividends or other income exempted from the Income Tax object applies to those received or obtained by individual taxpayers and domestic entities since the enactment of the Job Creation Law;
- b Tax Treatment of Value Added Tax or Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods, among other things, the arrangement of the domicile identification number equal to the Taxpayer Identification Number in the framework of making a Tax Invoice and crediting Input Tax for an individual buyer Taxable Entrepreneur; and
- c Tax Treatment of General Provisions and Tax Procedures, including changes in administrative sanctions in disclosing untruthful submission of Tax Returns during the Audit from 50% (fifty percent) to the interest rate based on the reference interest rate with a maximum period of 24 (twenty four) months, and the disclosure of the wrongdoing of the act from 150% (one hundred and fifty percent) to 100% (one hundred percent), as well as the request for termination of the Criminal Investigation in the Field of Taxation from a fine of 4 (four) times the amount of tax to 3 (three) times.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK DAN ENTITAS ANAK / AND SUBSIDIARIES

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

**Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019**

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED NOTES OF FINANCIAL
STATEMENTS**

**For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019**

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

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" tentang Judul Laporan Keuangan";
- PSAK No. 1 (Penyesuaian 2018) "Penyajian Laporan Keuangan".
- PSAK No. 3 (Amandemen), "Laporan Keuangan Interim";
- PSAK No. 15; (Amandemen 2017); "Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama"
- PSAK No.72; "Pendapatan dari kontrak dengan Pelanggan"
- PSAK No. 73; "Sewa"
- PSAK No. 1 (Amandemen), "Penyajian Laporan Keuangan" tentang Judul Laporan Keuangan";

**48. TANGGUNG JAWAB ATAS PENYUSUNAN
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Laporan keuangan ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi Grup, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang telah diselesaikan pada tanggal 27 Agustus 2021.

**47. STATEMENTS OF FINANCIAL ACCOUNTING
STANDARDS**

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" about titles of financial statement;
- PSAK No. 1 (Improvement 2018) "Presentation on Financial Statement"
- PSAK No. 3 (Amendment), "Interim Reports";
- PSAK No. 15 (Amendment 2017); "Investment in Associates and Joint Ventures regarding Longterm Interest in Associates and Joint Ventures"
- PSAK No. 72; "Revenue from Contract with Customer"
- PSAK No. 73; "Lease"
- PSAK No. 1 (Amendment), "Presentation of Financial Statements" about titles of financial statement;

**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 August 27, 2021.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK
ENTITAS INDUK / HOLDING ENTITY

LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	247.279.827	436.255.287	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Pihak berelasi	-	-	Related parties
Biaya dibayar di muka dan uang muka jangka pendek	7.383.784.600	6.142.724.000	Prepaid expenses and advances-short term
Pajak dibayar di muka	1.200.856.915	1.133.276.004	Prepaid taxes
JUMLAH ASET LANCAR	8.831.921.342	7.712.255.291	TOTAL CURRENT ASSETS
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Piutang lain-lain			Other receivables
Pihak berelasi	1.121.542.150.489	902.797.529.946	Related parties
Pihak ketiga	3.266.401.500	3.266.401.500	Third parties
Penyertaan saham	796.066.999.600	763.627.099.600	Investments in shares
Penyertaan pada obligasi konversi	204.664.399.900	204.610.400.000	Investments in convertible bonds
JUMLAH ASET TIDAK LANCAR	2.125.539.951.489	1.874.301.431.046	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
JUMLAH ASET	2.134.371.872.831	1.882.013.686.337	TOTAL ASSETS

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK
ENTITAS INDUK / HOLDING ENTITY

LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

LIABILITAS DAN EKUITAS		LIABILITIES AND EQUITY	
LIABILITAS JANGKA PENDEK		CURRENT LIABILITIES	
Utang pajak	1.130.880.559	1.115.341.567	Taxes payables
Biaya yang masih harus dibayar	78.000.000	78.000.000	Accrued expenses
Utang usaha			Trade payables
Pihak berelasi	-	-	Related parties
Pihak ketiga	496.907.307	408.966.231	Third parties
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PENDEK	1.705.787.866	1.602.307.798	TOTAL CURRENT LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PANJANG		NON-CURRENT LIABILITIES	
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	333.794.924.078	291.263.607.062	Related parties
Pihak ketiga	361.715.950.130	128.840.676.431	Third parties
JUMLAH LIABILITAS JANGKA PANJANG	695.510.874.208	420.104.283.493	TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES
JUMLAH LIABILITAS	697.216.662.074	421.706.591.291	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS		EQUITY	
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 lainnya	638.576.047.063	638.576.047.063	Other equity component
Saldo laba (defisit)	(33.303.196.306)	(10.151.312.017)	Retained earnings (deficit)
JUMLAH EKUITAS - NETO	1.437.155.210.757	1.460.307.095.046	TOTAL EQUITY - NET
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	2.134.371.872.831	1.882.013.686.337	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK
ENTITAS INDUK / HOLDING ENTITY

LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN

Untuk tahun-tahun yang berakhir

31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME

For the years ended

DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
Pendapatan	113.970.761	2.793.756.745	Revenue
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of good revenue
LABA KOTOR	113.970.761	2.793.756.745	GROSS PROFIT
Beban operasi:			Operating expenses:
Beban penjualan dan pemasaran		(204.527.693)	Selling and marketing expenses
Beban umum dan administrasi	(2.837.859.080)	(2.654.549.826)	General and administrative expenses
Kerugian selisih kurs – bersih	73.020	(921.616)	Loss on foreign exchange
Pendapatan operasi lainnya	776.755.069	11.122.821.811	Other operational income
Beban operasi lainnya	(21.204.824.059)	(1.964.200.680)	Other operational expenses
LABA (RUGI) OPERASI	(23.151.884.289)	9.092.378.741	OPERATING INCOME (LOSS)
PENGHASILAN (BEBAN) LAINNYA			OTHER INCOME (EXPENSE)
Pendapatan keuangan	-	6.449.350	Finance income
Beban keuangan	-	(7.623.745)	Finance cost
LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(23.151.884.289)	9.091.204.346	INCOME (LOSS) BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN	-	-	CORPORATE INCOME TAX
LABA (RUGI) TAHUN BERJALAN	(23.151.884.289)	9.091.204.346	CURRENT YEAR NET INCOME (LOSS)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(23.151.884.289)	9.091.204.346	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) CURRENCY YEAR

The original consolidated financial statements included herein are in Indonesian language.

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK
ENTITAS INDUK / HOLDING ENTITY

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS
Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal saham / Share capital	Komponen ekuitas lainnya / Other equity component	Saldo laba (defisit) / Retained earnings (deficit)	Obligasi wajib konversi / Convertible bonds	Jumlah ekuitas / Total equity	
Saldo 31 Desember 2018	831.882.360.000	638.576.047.063	(19.242.516.363)	-	1.451.215.890.700	Balance December 31, 2018
Laba bersih tahun 2019	-	-	9.091.204.346	-	9.091.204.346	Net income for 2019
Saldo 31 Desember 2019	831.882.360.000	638.576.047.063	(10.151.312.017)	-	1.460.307.095.046	Balance December 31, 2019
Rugi bersih tahun 2020	-	-	(23.151.884.289)	-	(23.151.884.289)	Net loss for 2020
Saldo 31 Desember 2020	831.882.360.000	638.576.047.063	(33.303.196.306)	-	1.437.155.210.757	Balance December 31, 2020

PT POLLUX PROPERTI INDONESIA TBK
ENTITAS INDUK / HOLDING ENTITY

LAPORAN ARUS KAS
Untuk tahun-tahun yang berakhir
31 DESEMBER 2020 DAN 2019

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

STATEMENTS OF CASH FLOWS
For the years ended
DECEMBER 31, 2020 AND 2019

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2020	2019	
Arus Kas dari Aktivitas Operasi			Cash Flows From Operating Activities
Penerimaan kas dari pelanggan	113.970.761	2.793.756.745	Cash received from customers
Pembayaran untuk beban usaha dan lainnya	(36.471.273.504)	(4.340.071.495)	Payments for operating expenses and others
Penerimaan pendapatan keuangan	776.828.090	11.129.271.161	Receipts of financial income
Pembayaran beban bunga dan beban keuangan lainnya	(10.759.824.059)	(7.623.745)	Payment for interest expenses and other financial expenses
Pembayaran pajak penghasilan	(52.041.919)	(118.319.660)	Payment for income taxes
Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(46.392.340.631)	9.457.013.006	Net cash flows provided by (used for) operating activities
Arus Kas dari Aktivitas Investasi			Cash Flows from Investing Activities
Penyertaan pada obligasi konversi	(10.445.000.000)	-	- Investment in convertible bonds
Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(10.445.000.000)	-	Net cash flows provided by (used for) investing activities
Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan			Cash Flows from Financing Activities
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak berelasi	(176.226.908.528)	13.206.953.172	Receipt (payment) from (to) related parties
Penerimaan (pembayaran) dari (ke) pihak ketiga	232.875.273.699	(23.322.196.413)	Receipt from third parties
Arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	56.648.365.171	(10.115.243.241)	Net cash flows provided by (used for) financing activities
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	(188.975.460)	(658.230.235)	Net Increase in Cash and Cash Equivalents
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	436.255.287	1.094.485.522	Cash and Cash Equivalents at The Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	247.279.827	436.255.287	Cash and Cash Equivalents at End of Year