

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK/*AND ITS SUBSIDIARIES*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN DAN INFORMASI TAMBAHAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND SUPPLEMENTARY
INFORMATION***

**TANGGAL 31 DESEMBER 2019 DAN 2018 SERTA
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT/
*AS OF DECEMBER 31, 2019 AND 2018 AND
FOR THE YEARS THEN ENDED***

**DAN LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
*AND INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI, Tbk
DAN ENTITAS ANAK/AND ITS SUBSIDIARIES**

DAFTAR ISI

TABLE OF CONTENTS

Halaman/
Page

Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Interim		<i>Interim Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Positions</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan		<i>Supplementary Information</i>
Lampiran I : Informasi Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	91	<i>Schedule I : Information on Statements of Financial Position of Parent Entity</i>
Lampiran II : Informasi Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	94	<i>Schedule II : Information on Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income of Parent Entity</i>
Lampiran III : Informasi Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	95	<i>Schedule III : Information on Statements of Changes in Equity of Parent Entity</i>
Lampiran IV : Informasi Laporan Arus Kas Entitas Induk	96	<i>Schedule IV : Information on Statements of Cash Flows of Parent Entity</i>
Lampiran V : Informasi Investasi Dalam Entitas Anak dan Ventura Bersama	97	<i>Schedule V : Information on Investment in Subsidiaries and Supplementary Information</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2019
SERTA UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT
PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
DIRECTOR'S STATEMENT LETTER
RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2019
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Nama/Name | : | Ishak Chandra. |
| Alamat Kantor/Office address | : | Jl. Sutera Boulevard kav. 22-26. Premium Office No. 1-3 Kelurahan Pakualam-Tangerang Selatan. |
| Alamat Domisili/sesuai KTP/
Domicile as stated in ID Card | : | Kemondoran IV/50 FFRT/RW 003/003 Kel. Grogol Utara, Kec. Kebayoran Lama. |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021-80821333. |
| Jabatan/Position | : | Direktur Utama/President Director. |
| | | |
| 2. Nama/Name | : | Stanley Setiadi |
| Alamat Kantor/Office address | : | Jl. Sutera Boulevard kav. 22-26. Premium Office No. 1-3 Kelurahan Pakualam-Tangerang Selatan. |
| Alamat Domisili/sesuai KTP/
Domicile as stated in ID Card | : | Jl. Pinang Perak IV/PC.02RT/RW 013/016 Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama. |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021-80821333. |
| Jabatan/Position | : | Direktur Keuangan/Finance Director |

Menyatakan bahwa:

State that:

- | | |
|--|---|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian | 1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements. |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards. |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information contained in the consolidated financial statements is complete and correct; |

PT. PERINTIS TRINITY PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

Brooklyn Premium Office No. A01-A03
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara
Tangerang Selatan

T : +621 80821333 F : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

District 8 SCBD, Prosperity Tower
Lantai 1B A/J, Jl. Senopati Raya
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

T : +621 50111999 F : +621 5098116



- b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anak.

- b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts;*
- 4. We are responsible for the Company and its subsidiaries' internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Tangerang Selatan, 27 April 2020/ April 27, 2020.

Direktur Utama/President Director

Direktur Keuangan/ Finance Director


Ishak Chandra.


Stanley Setiadi.



PT. PERINTIS TRINITI PROPERTI, TBK

Kantor Pusat

Brooklyn Premium Office No. A01-A03
Jl. Sutera Boulevard Kav. 22-26, Alam Sutera
Kel. Pakualam, Kec. Serpong Utara
Tangerang Selatan

T : +621 80821333 **F** : +621 80821403

Kantor Pusat Non Operasional

District 8 SCBD, Prosperity Tower
Lantai 18 A/J, Jl. Senopati Raya
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia

T : +621 50111999 **F** : +621 5098116



Audit - Tax - Financial Advisory

**Kantor Akuntan Publik
Maurice Ganda Nainggolan & Rekan**

Epiwalk Office Suites 6th Floor Unit B 639-640, Komplek Rasuna Epicentrum
Jl. HR. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan, 12940
Tel : +62 21 299 122 72 , +62 21 299 124 73
Fax : +62 21 299 122 71
E-mail : mgnnainggolan@kapmgn.co.id
Web : www.kapmgn.co.id

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

Nomor/Number : 00047/2.1104/AU.1/03/1292-1/1/IV/2020

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

PT Perintis Trinita Properti Tbk

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Perintis Trinita Properti Tbk (Perusahaan) dan entitas anaknya terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2019, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

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 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.

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Perintis Trinita Properti Tbk (the Company) and its subsidiaries, which comprise the consolidated statement of financial position as December 31, 2019, and the statement of comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes.

Management's Responsibility for the Consolidated Financial Statements

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

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 financial statements are free from material misstatement.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti-bukti tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan konsolidasian. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian risiko atas kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan 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 untuk 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 Perintis Trinitis Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2019, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

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 auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the 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 Perintis Trinitis Properti Tbk and its subsidiaries as of December 31, 2019, and their consolidated financial performance and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 49 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir yang menjelaskan tentang ketidakpastian kondisi ekonomi yang diakibatkan oleh penyebaran pandemi Virus Corona (Covid-19) di Indonesia. Kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Indonesia untuk mengatasi kondisi tersebut berada diluar kontrol Perusahaan. Perusahaan telah mengambil kebijakan dan rencana bisnis jangka pendek dalam merespon kondisi ini. Meskipun demikian, terdapat ketidakpastian material mengenai dampak dan situasi saat ini terhadap bisnis Perusahaan dimasa mendatang. Laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin dilakukan atas ketidakpastian tersebut diatas. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Emphasis of Matters

We draw attention to Note 49 of the accompanying consolidated financial statements that explain about uncertainty economic condition caused by pandemic spread of Corona Virus (Covid-19) in Indonesia. The measures being taken by the Indonesian government to mitigate these conditions are beyond of the Company's control. The Company have taken policies and short term business plans to face this condition. However, there is a material uncertainty about the impact of the current situation on the Company's business in the future. The accompanying consolidated financial statements do not include any adjustments that might result from the outcome of these uncertainty. Our opinion is not modified in respect of this matter.



Ahalik, S.E., Ak., M.Si., M.Ak., CPA, CPSAK, CPMA, CA

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1292

Public Accountant License Number: AP.1292

Jakarta, 27 April / April 27, 2020

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan
Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITIONS**

As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
Stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	5	51.942.594	80.224.626	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	6	71.374.652	101.937.147	Accounts Receivable from Third Parties
Piutang Lain-lain				Other Receivable
Pihak Berelasi	7	565.500	685.000	Related Parties
Pihak Ketiga	7	11.891.686	12.871.081	Third Parties
Persediaan Aset Real Estat	8	774.562.104	626.174.227	Real Estate Assets Inventories
Uang Muka	9	19.217.573	23.291.521	Advances
Biaya Dibayar Dimuka	10	38.811.734	17.144.420	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar Dimuka	28a	41.686.569	39.865.520	Prepaid Taxes
Uang Jaminan	11	51.850	38.850	Security Deposits
Jumlah Aset Lancar		1.010.104.262	902.232.392	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Piutang Lain-lain dari Pihak Ketiga	7	-	1.531.307	Other Receivable from Third Parties
Investasi pada Ventura Bersama	12	206.189.837	192.795.673	Investment in Joint Ventures
Persediaan Aset Real Estat	8	236.813.955	205.545.488	Real Estate Assets Inventories
Properti Investasi	13	84.129.957	76.881.785	Investment Properties
Aset Tetap				Property and Equipment
(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp8.308.104 tahun 2019 dan Rp5.260.481 tahun 2018)	14	108.257.929	92.278.570	(Net of accumulated depreciation of Rp8,308,104 in 2019 and Rp5,260,481 in 2018)
Rekening Bank yang Dibatasi				Restricted
Penggunaannya	15	37.085.728	12.920.919	Cash in Banks
Biaya yang Ditangguhkan	16	92.668.835	69.424.671	Deferred Charges
Uang Jaminan	11	1.972.825	118.320	Security Deposits
Goodwill	17	42.279.831	42.279.831	Goodwill
Aset Pajak Tangguhan	28d	258.343	162.386	Deferred Tax Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		809.657.240	693.938.950	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		1.819.761.502	1.596.171.343	TOTAL ASSETS

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (LANJUTAN)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali
Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITIONS (CONTINUED)**
As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
Stated)

	Catatan/ <u>Notes</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha kepada Pihak Ketiga	18	13.611.647	28.159.194	Accounts Payable to Third Parties
Utang Lain-lain				Other Payable
Pihak Berelasi	19	119.672.225	106.137.403	Related Parties
Pihak Ketiga	19	17.398.956	12.181.241	Third Parties
Beban Akrua	20	28.311.139	24.956.333	Accrued Expenses
Uang Muka Penjualan dan Titipan				Advances from Customers
Pelanggan	21	126.573.877	78.401.959	and Customers Deposit
Pendapatan Diterima Dimuka	21	120.014.258	169.649.978	Unearned Revenues
Utang Pajak	28b	2.004.041	1.847.865	Taxes Payable
Utang Pembelian				Liabilities for Purchase of
Aset Tetap	22	800.486	417.801	Property and Equipment
Utang Obligasi Konversi	23	84.666.667	37.809.524	Mandatory Convertible Bonds
Bagian Liabilitas Jangka Panjang				Current Maturity of
Jatuh Tempo dalam Satu Tahun				Long-term Liabilities:
Utang Bank dan Lembaga				Bank Loan and Non-Bank
Keuangan Non-Bank	24	288.044.350	247.259.727	Financial Institutions Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		801.097.646	706.821.025	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Utang Ventura Bersama	25	18.453.200	18.453.200	Joint Ventures Loan
Utang Lain-lain kepada Pihak				Other Payable to Related
Berelasi	26	76.733.203	72.166.669	Parties
Utang Pembelian				Liabilities for Purchase of
Aset Tetap	22	1.337.148	413.920	Property and Equipment
Liabilitas Jangka Panjang -				Long Term Liabilities -
Dikurangi Bagian Jatuh Tempo				Net of Current Maturity:
dalam Satu Tahun				within One Year
Utang Bank dan Lembaga				Bank Loan and Non-Bank
Keuangan Non-Bank	24	386.758.226	291.600.000	Financial Institutions Loan
Liabilitas Imbalan Pascakerja	27	6.685.963	2.665.652	Post-Employment Benefits Obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		489.967.740	385.299.441	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		1.291.065.386	1.092.120.466	TOTAL LIABILITIES

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (LANJUTAN)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali
Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITIONS (CONTINUED)**
As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
Stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
EKUITAS				EQUITY
Modal Saham - Nilai nominal				Share Capital - Par Value
Rp100 per saham				Rp100 per share in
tahun 2019 dan 2018,				2019 and 2018,
Modal Dasar				Authorized
12.500.000 saham				12,500,000 shares
tahun 2019 dan				in 2019 and
32.000.000 saham tahun 2018,				32,000,000 shares in 2018,
Ditempatkan dan Disetor				Subscribed and Paid-up -
3.280.000 saham tahun 2019				3,280,000 shares in 2019,
8.000.000 saham tahun 2018	29	328.000.000	800.000.000	and 8,000,000 shares in 2018
Piutang Penempatan Modal	29	-	(472.000.000)	Subscription Receivables
Tambahan Modal Disetor	30	4.173.720	4.173.720	Additional Paid-in Capital
Komponen Ekuitas pada Obligasi				Equity Component in
Konversi	23	1.778.333	(94.524)	Convertible Bonds
Penghasilan Komprehensif Lain	32	59.364.926	51.696.361	Other Comprehensive Income
Saldo Laba		82.103.843	78.499.728	Retained Earnings
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Attributable to the Owners
kepada Pemilik Entitas Induk		475.420.823	462.275.285	of the Company
Kepentingan Nonpengendali	33a	53.275.294	41.775.592	Non-Controlling Interests
Jumlah Ekuitas		528.696.117	504.050.877	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		1.819.761.502	1.596.171.343	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali
Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
Stated)

	Catatan/ Notes	2019	2018	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN	34	248.709.731	229.545.232	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	35	<u>(170.086.685)</u>	<u>(169.343.845)</u>	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO		78.623.046	60.201.387	GROSS PROFITS
Beban Penjualan	36	(8.659.869)	(10.153.931)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	37	(56.779.275)	(40.254.888)	General and Administrative Expense
Pendapatan Bunga	38	4.534.325	10.534.921	Interest Income
Pendapatan Lain-lain - Bersih	39	21.399.174	62.706.141	Other Income - Net
Beban Pajak Final	28c	(5.171.032)	(5.082.755)	Final Tax Expense
Bagian atas Laba Bersih Ventura Bersama	12	5.667.844	19.699.779	Equity in Net Income of Joint Ventures
Beban Bunga dan Keuangan	40	<u>(1.859.571)</u>	<u>(1.681.103)</u>	Interest Expense and Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK		37.754.642	95.969.551	PROFIT BEFORE TAX
Beban Pajak Penghasilan - Bersih	28c	<u>(263.575)</u>	<u>(282.918)</u>	Income Tax Expense - Net
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN		37.491.067	95.686.633	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi				Items that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas liabilitas imbangan pascakerja	32	(1.635.398)	418.463	Remeasurement of defined benefit obligation
Bagian penghasilan komprehensif lain dari ventura bersama	12	7.726.320	4.135.698	Other comprehensive income from joint ventures
Pajak Penghasilan Terkait	28d	<u>95.957</u>	<u>(65.276)</u>	Related Income Tax
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		43.677.946	100.175.518	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				NET PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		26.480.525	93.674.593	Owners of The Parent
Kepentingan Nonpengendali		<u>11.010.542</u>	<u>2.012.040</u>	Non-Controlling Interest
JUMLAH		37.491.067	95.686.633	TOTAL
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		32.557.719	98.091.865	Owners of The Parent
Kepentingan Nonpengendali	33b	<u>11.120.227</u>	<u>2.083.653</u>	Non-Controlling Interest
JUMLAH		43.677.946	100.175.518	TOTAL
LABA PER SAHAM	41	8,07	28.096	EARNINGS PER SHARE

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For the Years Ended December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

Catatan/ Notes	Modal Ditempatkan dan Disetor/ Issued and Paid-up Capital	Piutang Penempatan Modal/ Subscription Receivables	Komponen Ekuitas Obligasi Konversi/ Equity Component on Convertible Bonds	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba/ Retained Earnings		Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/ Equity Attributable to The Owners of The Company	Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
						Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Tidak Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated				
Saldo per 1 Januari 2018	2.500.000	-	-	47.398.681	4.173.720	1.902.402	286.230.597	342.205.400	50.916.859	393.122.259	Balance as of January 1, 2018
Cadangan umum	-	-	-	-	-	2.385.361	(2.385.361)	-	-	-	General Reserves
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	4.297.680	-	-	-	4.297.680	-	4.297.680	Other Comprehensive Income
Modal Disetor Melalui Dividen Saham	31 254.717.600	-	-	-	-	-	(254.717.600)	-	(26.400)	(26.400)	Paid-up Capital Through Share Dividends
Modal Disetor Melalui Konversi Utang Kepada Pemegang Saham	542.782.400	-	-	-	-	-	-	542.782.400	-	542.782.400	Paid-up Capital Through Conversion Loan to Shareholders
Obligasi Konversi - Komponen Ekuitas	23 -	-	(94.524)	-	-	-	-	(94.524)	-	(94.524)	Convertible Bonds - Equity Components
Piutang Penempatan Modal	-	(472.000.000)	-	-	-	-	-	(472.000.000)	-	(472.000.000)	Subscription Receivables
Setoran Modal Kepentingan Nonpengendali Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	-	-	85.000.000	85.000.000	Interest Capital Deposit Non-Controlling Subsidiary
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	(48.590.264)	(48.590.264)	(96.126.907)	(144.717.171)	Difference Due to Change in Equity of Subsidiaries
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	-	-	93.674.593	93.674.593	2.012.040	95.686.633	Total Comprehensive Income for The Year
Saldo per 31 Desember 2018	800.000.000	(472.000.000)	(94.524)	51.696.361	4.173.720	4.287.763	74.211.965	462.275.285	41.775.592	504.050.877	Balance as of December 31, 2018
Cadangan umum	-	-	-	-	-	74.475	(74.475)	-	-	-	General Reserves
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	7.668.565	-	-	-	7.668.565	-	7.668.565	Other Comprehensive Income
Obligasi Konversi - Komponen Ekuitas	23 -	-	1.872.857	-	-	-	-	1.872.857	-	1.872.857	Convertible Bonds - Equity Components
Penurunan Modal Disetor	(472.000.000)	472.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	Decrease of Paid-up in Capital
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas Entitas Anak	-	-	-	-	-	-	(22.876.409)	(22.876.409)	489.160	(22.387.249)	Difference Due to Change in Equity of Subsidiaries
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	-	-	26.480.525	26.480.525	11.010.542	37.491.067	Total Comprehensive Income for The Year
Saldo per 31 Desember 2019	328.000.000	-	1.778.333	59.364.926	4.173.720	4.362.238	77.741.607	475.420.824	53.275.294	528.696.117	Balance as of December 31, 2019

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali
Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**
For the Years Ended
December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
Stated)

	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	276.993.614	201.120.576	Cash Receipts from Customers
Pembayaran Beban Pajak Final	(5.171.032)	(5.082.755)	Final Tax Expense Paid
Penerimaan dari Pelanggan - Bersih	271.822.582	196.037.821	Cash Receipts from Customers - Net
Pembayaran Kas kepada Karyawan	(33.209.372)	(24.943.694)	Cash Paid to Employees
Pembayaran Kas kepada Pemasok dan Beban Operasional Lainnya	(459.318.406)	(470.357.499)	Cash Paid to Suppliers and Other Operating Expenses
Kas Dihasilkan dari Operasi	(220.705.196)	(299.263.372)	Cash Generated from Operation
Pembayaran Beban Bunga dan Keuangan	(1.859.571)	(1.681.103)	Interest and Financial Charges Paid
Pembayaran Beban Pajak Penghasilan	(263.575)	(282.918)	Income Taxes Paid
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(222.828.342)	(301.227.393)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penerimaan Bunga	4.534.325	10.534.921	Interest Received
Penerimaan (Pemberian) Piutang Lain-lain dari Pihak Berelasi	119.500	(400.380)	Decrease (Increase) in Other Receivable from Related Parties
Perolehan Properti Investasi	(7.248.173)	(5.487.500)	Acquisitions of Investment Property
Perolehan Aset Tetap	(19.026.984)	(31.906.886)	Acquisitions of Property and Equipment
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(21.621.332)	(27.259.845)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non Bank			Bank Loans and Non-bank Financial Institutions
Penerimaan	209.218.172	33.550.096	Proceeds
Pembayaran	(95.158.226)	(34.284.783)	Payment
Penambahan Utang kepada Pihak Berelasi	53.107.696	167.090.543	Increase of Payable to Related Parties
Penerimaan Utang Obligasi Konversi	49.000.000	37.809.524	Proceeds Loans Convertible Bonds
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	216.167.642	204.165.380	Net Cash Provided from Financing Activities
Penurunan Bersih Kas dan Setara Kas	(28.282.032)	(124.321.858)	Net Decrease In Cash and Cash Equivalents
Saldo Kas dan Setara Kas Awal Tahun	80.224.626	204.546.484	Cash and Cash Equivalents at Beginning of Year
Saldo Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	51.942.594	80.224.626	Cash and Cash Equivalents at End of Year

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

1. Umum

1.a. Pendirian dan Informasi Umum

PT Perintis Trinita Properti Tbk (Perusahaan) didirikan pada tanggal 13 Maret 2009 berdasarkan Akta Notaris No. 06 dari Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notaris di Jakarta. Akta Pendirian ini telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No. 37 tanggal 27 September 2019 dari Rudy Siswanto, S.H., Notaris di Jakarta Utara, tentang Perubahan Status Perusahaan dari Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka. Perubahan Anggaran Dasar tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Keputusan No. AHU-0076262.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 28 September 2019.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perseroan berusaha dalam bidang Real Estat. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

- Menjalankan usaha-usaha dibidang Real Estat yang mencakup usaha pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat baik yang dimiliki sendiri maupun disewa. Termasuk kegiatan penjualan tanah, pengembangan gedung untuk dioperasikan sendiri, pembagian real estat menjadi tanah kapling tanpa pengembangan lahan dan pengoperasian kawasan tempat tinggal.

Perusahaan tergabung dalam kelompok usaha Trinita Land dengan PT Kunci Daud Indonesia sebagai pemegang saham utama dan PT Mahkota Daud Indonesia sebagai pengendali terakhir.

1. General

1.a. Establishment and General Information

PT Perintis Trinita Properti Tbk (the Company) was established on date March 13, 2009 based on Notarial Deed No. 06 of Drs. Arif Djohan Tunggal, S.H., M.H., M.Kn., Notary in Jakarta. The Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Decision Letter No. AHU-21089.AH.01.01. Year 2009 dated May 15, 2009.

The Company's Article of Association have been amended several times, most recently based on the Deed No. 37 dated September 27, 2019 from Rudy Siswanto, S.H., Notary in North Jakarta, concerning the Changing of the Status of the Company from a Private Company to a Public Company. The Changes of Article of Association have been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in accordance with Decree No. AHU-0076262.AH.01.02 Year 2019 dated September 28, 2019.

In accordance with Article 3 of Company's Association, the Company's business purpose and activities is to engage in Real Estate field. To achieve that purpose the Company perform main activities as stated below:

- *Perform Real Estate business covering purchase, selling, renting and operational of real estate self-owned or rented. Including activities in land selling, building development for own operated, divide real estate become kavling land without land development and living area operation.*

The Company is part of Trinita Land Group with PT Kunci Daud Indonesia as the majority shareholder and PT Mahkota Daud Indonesia as the ultimate controlling party.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009. Saat ini kegiatan utama Perusahaan adalah menjalankan usaha dalam bidang real estat.

The Company started its commercial operations in 2009. Currently the main activity of the company is to run a business in real estate sector.

1.b. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi

1.b. The Composition of Board of Commissioners and Directors

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, the composition Board of Commissioners and Directors, are as follows:

2019		
<u>Dewan Komisaris</u>		<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama :	Septian Starlin	: President Commissioner
Komisaris :	Matius Jusuf	: Commissioner
Komisaris Independen :	Erman Suparno	: Independent Commissioner
<u>Dewan Direksi</u>		<u>Board of Directors</u>
Direktur Utama :	Ishak Chandra	: President Director
Direktur :	Chandra	: Directors
	Johanes L Andayaprana	
	Pio Hizkia Wehantouw	
	Stanley Setiadi	
Direktur Independen :	Yohanes Eddy Christianto	: Independent Director
<u>Komite Audit</u>		<u>Audit Committee</u>
Ketua Komite Audit :	Erman Suparno	: Chairman of the Audit
Anggota Komite Audit :	Gregorius Seloko Uyanto	: Audit Committee Members
	Richard Yovann	
Sekertaris Perusahaan :	Pio Hizkia Wehantouw	: Corporate Secretary
Audit Internal :	Beni Haryanto	: Internal Audit
2018		
<u>Dewan Komisaris</u>		<u>Board of Commissioners</u>
Komisaris Utama :	Septian Starlin	: President Commissioner
Komisaris :	Matius Jusuf	: Commissioner
Komisaris Independen :	Erman Suparno	: Independent Commissioner
<u>Dewan Direksi</u>		<u>Board of Directors</u>
Direktur Utama :	Ishak Chandra	: President Director
Direktur :	Chandra	: Director
	Johanes L. Andayaprana	
	Pio Hizkia Wehantouw	
Direktur Independen :	Yohanes Eddy C.	: Independent Director

Jumlah karyawan tetap Grup per 31 Desember 2019 dan 2018, masing-masing sebanyak 189 dan 152 orang.

The Group had total number permanent employees as of December 31, 2019 and 2018, 189 and 152 people, respectively.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

1.c. Entitas Anak

Rincian entitas anak Grup pada akhir
periode pelaporan adalah sebagai
berikut:

1.c. Subsidiaries

Details of the Group's subsidiaries at the
end of the reporting period are as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Jenis Proyek/ Type of Project	Domisili/ Domicile	Operasi Komersil/ Commercial Operations	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	
				2019	2018
PT Trinita Dinamik (TD)	Apartemen/ Apartment	Jakarta	2014	53%	56%
PT Sirius Terang Cemerlang (STC)	-	Tangerang	2015	99,20%	99,20%
PT Trinita Pilar Gemilang (TPG)	-	Tangerang	2013	99,92%	99,92%
PT Trinita Menara Serpong (TMS)	Mixed Use	Tangerang	2017	50%	50%
PT Trinita Menara Gading (TMG) *)	Mixed Use	Tangerang	Pra Operasi/ Pre Operating	99,99%	99,99%
PT Trinita Dinamik Santoz (TDS) **)	-	Tangerang	2017	70%	70%
PT Puri Trinita Batam (PTB)	Mixed Use	Batam	2018	70%	70%

Entitas Anak/ Subsidiaries	Nama Proyek Name of Project	Jumlah Aset Sebelum Eliminasi / Total Assets Before Elimination	
		2019	2018
PT Trinita Dinamik (TD)	Springwood dan The Smith	714.725.716	661.979.368
PT Sirius Terang Cemerlang (STC)	-	104.764.746	102.665.872
PT Trinita Pilar Gemilang (TPG)	-	55.556.011	30.335.411
PT Trinita Menara Serpong (TMS)	Collins	590.884.076	485.480.740
PT Trinita Menara Gading (TMG) *)	Collins	101.110.673	101.005.788
PT Trinita Dinamik Santoz (TDS) **)	-	126.355.232	116.715.469
PT Puri Trinita Batam (PTB)	Marc's Boulevard	51.758.830	36.196.646

*) Kepemilikan tidak langsung melalui TMS

**) Kepemilikan tidak langsung melalui TD

Pada bulan Januari 2018, Perusahaan
mendirikan PTB dengan modal ditempatkan
dan disetor sebesar Rp7.000.000 atau setara
dengan 70% kepemilikan saham PTB.

*) Indirect Ownership through TMS

**) Indirect Ownership through TD

In January 2018, Company established
PTB with issued and paid-up amounted to
Rp7,000,000 or equivalent to 70% shares
ownership of PTB.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

1.d. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Saham

Pada tanggal 30 Desember 2019, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan suratnya No. S-207/D.04/2019 untuk melakukan penawaran umum perdana 648.833.400 saham kepada masyarakat. Pada tanggal 15 Januari 2020, saham tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI). (Catatan 48)

Pada tanggal 15 Januari 2020, 3.280.000.000 saham Perusahaan milik pemegang saham pendiri telah tercatat pada Bursa Efek Indonesia.

Obligasi Konversi

Pada 25 Maret 2019 dan 28 Oktober 2019 Perusahaan menerbitkan Mandatory Convertible Bonds (MCB) obligasi konversi PT Perintis Trinitis Properti Tbk masing-masing sebesar Rp13.200.000 dan Rp36.000.000 (Catatan 23).

Pada 17 Desember 2018, Perusahaan menerbitkan Mandatory Convertible Bonds (MCB) obligasi konversi PT Perintis Trinitis Properti Tbk sebesar Rp39.700.000. Penerbitan Obligasi Konversi dilakukan sesuai dengan Perjanjian PT Perintis Trinitis Properti Tbk (Penerbit) dan Masyarakat (Pembeli) (Catatan 23).

Pada tanggal 31 Desember 2019 seluruh Obligasi Konversi belum dikonversikan menjadi saham. Obligasi Konversi akan dikonversi menjadi saham pada saat *Initial Public Offering* (IPO) dan memiliki jatuh tempo 12 bulan setelah tanggal pencatatan saham (Catatan 23).

Pada tanggal 15 Januari 2020, seluruh Obligasi Konversi telah dikonversikan menjadi 444.500.000 saham publik dengan nilai konversi sebesar Rp44.450.000.

1.d. Public Offering of Share and Bonds of the Company

Share

On December 30, 2019, the Company obtained the notice of effectivity from the Chairman of the Financial Services Authority of Indonesia (OJK) in his letter No. S-207/D.04/2019 for its public offering of 648,833,400 shares. On January 15, 2020, these shares were listed on the Indonesia Stock Exchange (BEI). (Note 48)

On January 15, 2020, 3,280,000,000 shares owned by the founding stockholders were listed on the Indonesia Stock Exchange.

Convertible Bonds

On March 25, 2019 and October 28, 2019 the Company issued Mandatory Convertible Bonds (MCB) convertible bonds of PT Perintis Trinitis Properti Tbk in each amount of Rp13,200,000 and Rp36,000,000 (Note 23).

On December 17, 2018, the Company issued Mandatory Convertible Bonds (MCB) convertible bonds of PT Perintis Trinitis Properti Tbk in the amount of Rp39,700,000. Issuance of Convertible Bonds is carried out in accordance with the PT Perintis Trinitis Properti Tbk (Publisher) and Community (Buyer) Agreement (Note 23).

December 31, 2019, all Convertible Bonds have not been converted into shares. Conversion Bonds will be converted into shares at the time of the Initial Public Offering (IPO) and have a maturity of 12 months after the date of listing of shares (Note 23).

On January 15, 2020, all Convertible Bonds have been converted into 444,500,000 public shares with the conversion value of Rp44,450,000.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

**2. Penerapan Pernyataan Standar Akuntansi
Keuangan Baru dan Revisi (PSAK) dan
Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan
(ISAK)**

**a. Standar Yang Berlaku Efektif Pada Tahun
Berjalan**

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan
Akuntan Indonesia (DSAK-IAI) telah
menerbitkan standar dan interpretasi yang
berlaku pada tahun buku 2019 namun
tidak memiliki pengaruh signifikan atas
laporan keuangan:

- PSAK 22 (Penyesuaian), Kombinasi Bisnis
- PSAK 24 (Amandemen), Imbalan Kerja
- PSAK 26 (Penyesuaian), Biaya Pinjaman
- PSAK 46 (Penyesuaian), Pajak Penghasilan
- PSAK 66 (Penyesuaian), Pengendalian
Bersama
- ISAK 33, Transaksi Valuta Asing dan
Imbalan Dimuka
- ISAK 34, Ketidakpastian dalam Perlakuan
Pajak Penghasilan

**b. Standar dan Interpretasi Yang Akan
Berlaku Efektif Tahun 2020**

Standar dan amandemen standar berikut
efektif untuk tahun buku 2020, dengan
penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 1 (Amandemen), Penyajian
Laporan Keuangan
- PSAK 25 (Amandemen), Kebijakan
Akuntansi, Perubahan Estimasi
Akuntansi, dan Kesalahan
- PSAK 62 (Amandemen), Kontrak
Asuransi
- PSAK 71, Instrumen Keuangan
- PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak
dengan Pelanggan
- PSAK 73, Sewa
- ISAK 35, Penyajian Laporan Keuangan
Entitas Berorientasi Non Laba

Secara keseluruhan, penerapan standar dan
interpretasi baru ini diharapkan tidak
menimbulkan dampak yang material
terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**2. Adoption of New and Revised Statements of
Financial Accounting Standards ("PSAK")
and Interpretation of PSAK ("ISAK")**

a. Standards Effective In The Current Year

*Financial Accounting Standard Board of
Indonesian Institute of Accountants (DSAK-
IAI) has issued the following standards and
interpretation which were effective in, 2019
but did not have a significant effect on the
financial statements:*

- PSAK 22 (Improvement), Business
Combination
- PSAK 24 (Amendment), Employee
Benefits
- PSAK 26 (Improvement), Borrowing Cost
- PSAK 46 (Improvement), Income Tax:
- PSAK 66 (Improvement), Joint Control
- ISAK 33, Foreign Currency Transactions
and Advance Consideration.
- ISAK 34, Uncertainty over Income Tax
Treatments

**b. Standards and Interpretations Which Will
Be Effective In 2020**

*Standards and amendments to standards
effective in 2020, with early application
permitted are:*

- PSAK 1 (Amendment), Presentation of
Financial Statements
- PSAK 25 (Amendment), Accounting
Policies, Changes in Accounting
Estimates and Errors
- PSAK 62 (Amendment), Insurance
Contract
- PSAK 71, Financial Instruments:
- PSAK 72, Revenue from Contracts with
Customers
- PSAK 73, Leases
- ISAK 35, Presentation of Non Profit
Oriented Entity Financial Statements

*As of the issuance date of the financial
statements, the effects of adopting these
standards, amendments and interpretation
on the financial statements is not known nor
reasonably estimable by management.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi

3.a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK-IAI), antara lain peraturan Pasar Modal yang berlaku yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 tentang Pedoman Penyajian Laporan Keuangan.

3.b. Dasar Penyusunan

Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian adalah dasar akrual. Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk beberapa akun yang dinilai menggunakan dasar pengukuran lain dan dijelaskan dalam kebijakan akuntansi dari akun tersebut. Biaya historis umumnya didasarkan pada nilai wajar dari imbalan yang diberikan dalam pertukaran barang dan jasa. Mata uang penyajian yang digunakan untuk penyusunan laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp).

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

3.c. Dasar Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Perusahaan dan entitas yang dikendalikan oleh Perusahaan. Pengendalian tercapai dimana Perusahaan memiliki kekuasaan atas investee; eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil investor.

3. Summary of Significant Accounting Policies

3.a. Statement of Compliance

The consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statements of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation (ISAK) issued by the Financial Accounting Standard Board (DSAK-IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority(OJK/Bapepam-LK) No. VIII.G.7 regarding guidelines for the presentation of financial statements.

3.b. Basis of Preparation

The basis of measurement of the consolidated financial statements are accrual basis, except for consolidated statement of cash flows. The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain financial instruments that are measured at fair values at the end of each reporting period, as explained in the accounting policies below. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for goods and services. The reporting currency used in the consolidated financial statements is Rupiah (Rp).

The statement of cash flows is prepared based on direct method by classifying cash flows into the operating, investing and financing activities.

3.c. Basis of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities (including structured entities) controlled by the Company and its subsidiaries. Control is achieved where the Company has the power over the investee; is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee; and has the ability to use its power to affect its returns.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Perusahaan menilai kembali apakah entitas tersebut adalah investee jika fakta dan keadaan yang mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian yang disebutkan di atas.

Ketika Perusahaan memiliki kurang dari hak suara mayoritas di-investee, ia memiliki kekuasaan atas investee ketika hak suara investor cukup untuk memberinya kemampuan praktis untuk mengarahkan aktivitas relevan secara sepihak. Perusahaan mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan yang relevan dalam menilai apakah hak suara Perusahaan cukup untuk memberikan Perusahaan kekuasaan, termasuk (i) ukuran kepemilikan hak suara Perusahaan relatif terhadap ukuran dan penyebaran kepemilikan pemilik hak suara lain; (ii) hak suara potensial yang dimiliki oleh Perusahaan, pemegang suara lain atau pihak lain; (iii) hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan (iv) setiap fakta dan keadaan tambahan apapun mengindikasikan bahwa Perusahaan memiliki, atau tidak memiliki, kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas yang relevan pada saat keputusan perlu dibuat, termasuk pola suara pemilikan dalam RUPS sebelumnya.

Konsolidasi entitas anak dimulai ketika Perusahaan memperoleh pengendalian atas entitas anak dan akan dihentikan ketika Perusahaan kehilangan pengendalian pada entitas anak. Secara khusus, pendapatan dan beban entitas anak diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan termasuk dalam laporan laba rugi konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain dari tanggal diperolehnya pengendalian Perusahaan sampai tanggal ketika Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan untuk kepentingan nonpengendali. Perusahaan juga mengatribusikan total laba komprehensif entitas anak kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

The Company reassess whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control listed above.

When the Company has less than a majority of the voting rights of an investee, it has power over the investee when the voting rights are sufficient to give it the practical ability to direct the relevant activities of the investee unilaterally. The Company considers all relevant facts and circumstances in assessing whether or not the Company's voting rights in an investee are sufficient to give it power, including (i) the size of the Company's holding of voting rights relative to the size and dispersion of holding of the other vote holders; (ii) potential voting rights held by the Company, other vote holders or other parties; (iii) rights arising from other contractual arrangements; and (iv) any additional facts and circumstances that indicate that the Company has, or does not have, the current ability to direct the relevant activities at the time that decisions need to be made, including voting patterns at previous shareholders' meetings.

Consolidation of a subsidiary begins when the Company obtains control over the subsidiary and ceases when the Company loses control of the subsidiary. Specifically, income and expense of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date the Company gains control until the date when the Company ceases to control the subsidiary.

Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the owners of the Company and to the noncontrolling interest. Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and the non-controlling interest even if this results in the non-controlling interest having a deficit balance.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

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

Seluruh aset dan liabilitas dalam intra kelompok usaha, ekuitas, pendapatan, biaya dan arus kas yang berkaitan dengan transaksi dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh pada saat konsolidasian.

Kepentingan nonpengendali pada entitas anak diidentifikasi secara terpisah dan disajikan dalam ekuitas. Kepentingan nonpengendali pemegang saham awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan kepentingan nonpengendali dari nilai wajar aset neto yang dapat diidentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan pengukuran dilakukan pada akuisisi dengan dasar akuisisi. Setelah akuisisi, jumlah tercatat kepentingan nonpengendali adalah jumlah kepemilikan pada pengakuan awal ditambah bagian kepentingan nonpengendali dari perubahan selanjutnya dalam ekuitas. Seluruh laba rugi komprehensif diatribusikan pada kepentingan nonpengendali bahkan jika hal ini mengakibatkan kepentingan nonpengendali 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 nonpengendali disesuaikan untuk mencerminkan perubahan bagian kepemilikannya atas entitas anak. Setiap perbedaan antara jumlah kepentingan nonpengendali disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang diberikan atau diterima diakui secara langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik entitas induk.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies in line with the Group's accounting policies.

All intragroup assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests in subsidiaries are identified separately and presented within equity. The interest of non-controlling shareholders maybe initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the recognized amounts of the fair value of the 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 interests is the amount of those interests at initial recognition plus non-controlling interests' share 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.

Changes in the Group's ownership 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 interest 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 interest 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 PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Ketika Grup kehilangan pengendalian pada entitas anak, keuntungan atau kerugian diakui dalam laba rugi dan dihitung sebagai perbedaan antara (i) agregat nilai wajar pembayaran yang diterima dan nilai wajar sisa kepemilikan (*retained interest*) dan (ii) jumlah tercatat sebelumnya dari aset (termasuk *goodwill*), dan liabilitas dari entitas anak dan setiap kepentingan nonpengendali. Seluruh jumlah yang diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan entitas anak yang dicatat seolah-olah Grup telah melepaskan secara langsung aset atau liabilitas terkait entitas anak (yaitu direklasifikasi ke laba rugi atau ditransfer ke kategori lain dari ekuitas sebagaimana ditentukan/diizinkan oleh standar akuntansi yang berlaku). Nilai wajar setiap sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada tanggal hilangnya pengendalian dianggap sebagai nilai wajar pada saat pengakuan awal untuk akuntansi berikutnya dalam PSAK 55, Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran atau, ketika berlaku, biaya perolehan pada saat pengakuan awal dari investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama.

3.d. Kombinasi Bisnis

Akuisisi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar tanggal akuisisi atas seluruh aset yang dialihkan oleh Grup, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

Pada tanggal akuisisi, aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih diakui pada nilai wajar kecuali untuk aset dan liabilitas tertentu yang diukur sesuai dengan standar yang relevan.

When the Group loses control of a subsidiary, 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 subsidiary and any non-controlling interest. All amounts previously recognized in other comprehensive income in relation to that subsidiary are accounted for as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities of the subsidiary (i.e. reclassified to profit or loss or transferred to another category of equity as specified/permitted by applicable accounting standards). The fair value of any investment retained in the former subsidiary at the date when control is lost is regarded as the fair value on initial recognition for subsequent accounting under PSAK 55, Financial Instruments: Recognition and Measurement or, when applicable, the cost on initial recognition of an investment in an associate or a jointly controlled entity.

3.d. Business Combinations

Acquisitions of businesses are accounted for using the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is calculated as the sum of the acquisition-date fair values of the assets transferred by the Group, liabilities incurred by the Group to the former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized in profit or loss as incurred.

At the acquisition date, the identifiable assets acquired and the liabilities assumed are recognized at their fair value except for certain assets and liabilities that are measured in accordance with the relevant standards.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Goodwill diukur sebagai selisih lebih dari nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada) atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika, setelah penilaian kembali, jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi melebihi jumlah imbalan yang dialihkan, jumlah dari setiap kepentingan nonpengendali pada pihak diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki oleh pihak pengakuisisi pada pihak diakuisisi (jika ada), selisih lebih diakui segera dalam laba rugi sebagai pembelian dengan diskon.

Kepentingan nonpengendali yang menyajikan bagian kepemilikan dan memberikan mereka hak atas bagian proporsional dari aset neto entitas dalam hal terjadi likuidasi pada awalnya diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional kepemilikan kepentingan nonpengendali atas aset neto teridentifikasi dari pihak yang diakuisisi. Pilihan dasar pengukuran dilakukan atas dasar transaksi. Kepentingan nonpengendali jenis lain diukur pada nilai wajar atau, jika berlaku, pada dasar pengukuran lain yang ditentukan oleh standar akuntansi lain.

Bila imbalan yang dialihkan oleh Grup dalam suatu kombinasi bisnis termasuk aset atau liabilitas yang berasal dari pengaturan imbalan kontinjen (contingent consideration arrangement), imbalan kontinjen tersebut diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan termasuk sebagai bagian dari imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis. Perubahan dalam nilai wajar atas imbalan kontinjen yang memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang berasal dari informasi tambahan yang diperoleh selama periode pengukuran (yang tidak melebihi satu tahun sejak tanggal akuisisi) tentang fakta-fakta dan kondisi yang ada pada tanggal akuisisi.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Goodwill is measured as the excess of the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree, and the fair value of the acquirer's previously held equity interest in the acquire (if any) over the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and the liabilities assumed. If, after the reassessment, the net of the acquisition date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed exceeds the sum of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interests in the acquiree and the fair value of the acquirer's previously held interest in the acquiree (if any), the excess is recognized immediately in profit or loss as a bargain purchase option.

Non-controlling interests that are present ownership interests and entitle their holders to apportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation may be initially measured either at fair value or at the non-controlling interests' proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. The choice of measurement basis is made on a transaction-by-transaction basis. Other types of non-controlling interests are measured at fair value or, when applicable, on the basis specified in another accounting standard.

When the consideration transferred by the Group in a business combination includes assets or liabilities resulting from a contingent consideration arrangement, the contingent consideration is measured at its acquisition-date fair value and included as part of the consideration transferred in a business combination. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period (which cannot exceed one year from the acquisition date) about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perubahan selanjutnya dalam nilai wajar atas imbalan kontingen yang tidak memenuhi syarat sebagai penyesuaian periode pengukuran tergantung pada bagaimana imbalan kontingen tersebut diklasifikasikan. Imbalan kontingen yang diklasifikasikan sebagai ekuitas tidak diukur kembali pada tanggal sesudah tanggal pelaporan dan penyelesaian selanjutnya dicatat dalam ekuitas. Imbalan kontingen yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas diukur setelah tanggal pelaporan sesuai dengan standar akuntansi yang relevan dengan mengakui keuntungan atau kerugian terkait dalam laba rugi atau dalam penghasilan komprehensif lain (OCI).

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Jumlah yang berasal dari kepemilikan sebelum tanggal akuisisi yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke laba rugi dimana perlakuan tersebut akan sesuai jika kepemilikannya dilepas/dijual.

Jika akuntansi awal untuk kombinasi bisnis belum selesai pada akhir periode pelaporan saat kombinasi terjadi, Grup melaporkan jumlah sementara untuk pos-pos yang proses akuntansinya belum selesai dalam laporan keuangannya. Selama periode pengukuran, pihak pengakuisisi menyesuaikan, aset atau liabilitas tambahan yang diakui, untuk mencerminkan informasi baru yang diperoleh tentang fakta dan keadaan yang ada pada tanggal akuisisi dan, jika diketahui, akan berdampak pada jumlah yang diakui pada tanggal tersebut.

3.e. Transaksi dan Saldo Dalam Mata Uang Asing

Laporan keuangan individu masing-masing entitas Grup diukur dan disajikan dalam mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian dari Grup dan laporan posisi keuangan Perusahaan disajikan dalam mata uang Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Perusahaan dan mata uang penyajian untuk laporan keuangan konsolidasian.

Subsequent changes in fair value of contingent consideration that do not qualify as measurement period adjustments depends on how the contingent consideration is classified. Contingent consideration that is classified as equity is not remeasured at subsequent reporting dates and its subsequent settlement is accounted for within equity. Contingent consideration that is classified as an asset or liability is remeasured subsequent to reporting dates in accordance relevant accounting standards recognized gain or loss related in profit or loss or in other comprehensive income (OCI).

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if any, is recognized in profit or loss. Amounts arising from interests in the acquiree prior to the acquisition date that have previously been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss where such treatment would be appropriate if that interests were disposed of.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. Those provisional amounts are adjusted during the measurement period, or additional assets or liabilities are recognized, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have affected the amount recognized as of that date.

3.e. Transaction and Balances in Foreign Currencies

The individual financial statements of each Group entity are measured and presented in the currency of the primary economic environment in which the entity operates (its functional currency) to be Indonesian Rupiah (Rp). The consolidated financial statements of the Group are presented in Indonesian Rupiah.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Dalam penyusunan laporan keuangan setiap entitas individual grup, transaksi dalam mata uang asing selain mata uang fungsional entitas (mata uang asing) diakui pada kurs yang berlaku pada tanggal transaksi. Pada setiap akhir periode pelaporan, pos moneter dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal tersebut. Pos-pos nonmoneter yang diukur pada nilai wajar dalam valuta asing dijabarkan kembali pada kurs yang berlaku pada tanggal ketika nilai wajar ditentukan. Pos nonmoneter diukur dalam biaya historis dalam valuta asing yang tidak dijabarkan kembali.

Pada akhir periode pelaporan, pos moneter dalam mata uang asing dijabarkan kedalam Rupiah menggunakan kurs penutup, yaitu kurs tengah Bank Indonesia.

Selisih kurs atas pos moneter diakui dalam laba rugi pada periode saat terjadinya kecuali untuk:

- Selisih kurs atas pinjaman valuta asing yang berkaitan dengan aset dalam konstruksi untuk penggunaan yang produktif di masa depan, termasuk dalam biaya perolehan asset tersebut ketika dianggap sebagai penyesuaian atas biaya bunga atas pinjaman valuta asing.
- Selisih kurs atas transaksi yang ditetapkan untuk tujuan lindung nilai risiko valuta asing tertentu.
- Selisih kurs atas pos moneter piutang atau utang pada kegiatan dalam valuta asing yang penyelesaiannya tidak direncanakan atau tidak mungkin terjadi (membentuk bagian dari investasi bersih dalam kegiatan usaha luar negeri), yang pada awalnya diakui pada penghasilan komprehensif lain dan direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi pada pembayaran kembali pos moneter.

In preparing the financial statements of each individual group entity, transactions in currencies other than the entity's functional currency (foreign currencies) are recognized at the rates of exchange prevailing at the dates of the transactions. At the end of each reporting period, monetary items denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at that date. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in foreign currencies are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined. Nonmonetary items that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are not retranslated.

At the end of reporting date, foreign currency monetary items are translated to Rupiah using the closing rate, i.e middle rate of Bank Indonesia.

Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they arise except for:

- *Exchange differences on foreign currency borrowings relating to assets under construction for future productive use, which are included in the cost of those assets when they are regarded as an adjustment to interest costs on those foreign currency borrowing.*
- *Exchange differences on transaction entered into in order to hedge certain foreign currency risks.*
- *Exchange differences on monetary items receivable from or payable to a foreign operation for which settlement is neither planned nor likely to occur (therefore forming part of the net investment in the foreign operation), which are recognized initially in other comprehensive income and reclassified from equity to profit or loss on repayment of the monetary items.*

	2019	2018	
1 USD (Rupiah Penuh)	13.901	14.481	1 USD (Full Amount)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

3.f. Transaksi Pihak-pihak Berelasi

Pihak-pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan Grup (entitas pelapor):

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya 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 dari 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 yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pascakerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a).

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3.f. Transactions with Related Parties

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

- a) A person or a close member of that person's family is related to the reporting entity if that person :
 - i. has control or joint control over the reporting entity;
 - ii. has significant influence over the reporting entity; or
 - iii. is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:
 - i. The entity and the reporting entity are members of the same Company (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);
 - ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the other entity is a member);
 - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;
 - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
 - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is 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).

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

- vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
- viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Seluruh transaksi yang dilakukan dengan pihak-pihak berelasi, baik dilakukan dengan kondisi dan persyaratan yang sama dengan pihak ketiga maupun tidak, diungkapkan pada laporan keuangan konsolidasian.

3.g. Aset Keuangan

Aset keuangan diakui saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut dan dihentikan pengakuannya saat hak Grup untuk menerima arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut berakhir, atau saat seluruh risiko dan manfaat dari aset keuangan tersebut ditransfer secara substansial kepada pihak lain.

Berdasarkan sifat dan tujuan transaksinya, Grup mengklasifikasikan aset keuangan ke dalam kategori Pinjaman yang diberikan dan piutang.

Pinjaman yang diberikan dan piutang

Pinjaman yang diberikan dan piutang adalah aset keuangan nonderivatif dengan pembayaran tetap atau telah ditentukan dan tidak mempunyai kuotasi di pasar aktif.

Pinjaman yang diberikan dan piutang meliputi akun kas dan setara kas kecuali kas, piutang usaha kepada pihak ketiga, piutang lain-lain dan uang jaminan pada laporan posisi keuangan.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- vii. A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).
- viii. The entity, or any member of a Company of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Significant transactions with related parties, whether or not made at similar terms and conditions as those done with third parties, are disclosed in the consolidated financial statements.

3.g. Financial Assets

Financial assets are recognised and derecognised on trade date where the purchase or sale of a financial asset is under a contract whose terms require delivery of the financial asset within the timeframe established by the market concerned, and are initially measured at fair value plus transaction costs.

Based on their nature and purpose, the Company classify their financial assets and liabilities into loan and receivables.

Loan and Receivables

Loan and receivables are nonderivative financial assets with fixed or determinable payments and are not quoted in active markets.

Loans and receivables include cash and cash equivalents except cash, accounts receivable from third parties, other receivables and security deposits on the statement of financial position.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Penyisihan kerugian penurunan nilai aset
keuangan

Grup menentukan secara individual jika terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai atas aset keuangan. Jika terdapat bukti objektif penurunan nilai secara individual, maka perhitungan penurunan nilai dengan menggunakan metode discounted cash flow dan/atau nilai wajar atas jaminan.

Untuk aset keuangan yang tidak terdapat bukti objektif mengenai penurunan nilai, maka Grup membentuk penyisihan kerugian penurunan nilai secara kolektif. Perhitungan secara kolektif dilakukan dengan formula tertentu. Setiap tahun Perusahaan akan mengkaji basis formula tersebut sampai dengan diperoleh data historis yang memadai.

**3.h. Liabilitas Keuangan dan Instrumen
Ekuitas**

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan diakui saat Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut dan dihentikan pengakuannya saat liabilitas Grup kadaluarsa, atau dilepaskan, atau dibatalkan.

Liabilitas keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dikategorikan sebagai liabilitas keuangan lainnya.

Liabilitas keuangan lainnya pada pengakuan awalnya diukur sebesar nilai wajarnya dikurangi dengan biaya transaksi signifikan yang dapat diatribusikan langsung. Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan lainnya ini diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan lainnya meliputi akun utang usaha kepada pihak ketiga, beban akrual, utang lain-lain kepada pihak ketiga dan berelasi, uang muka penjualan dan titipan pelanggan, pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)**

Provision for impairment losses on
financial assets

Group assessed individually if there is objective evidence of impairment to the financial assets. If there is objective evidence of individual impairment, the impairment calculation is made using discounted cash flow method and/or the fair value of collateral.

For financial assets there is no objective evidence that an impairment loss, the Group form allowance of impairment loss on a collective basis. Calculation on a collective basis with certain formula. Company will review yearly the formula basis until sufficient historical data obtained.

**3.h. Financial Liabilities and Equity
Instruments**

Financial Liabilities

Financial liabilities are recognized when Grup became one of the defendants in its instrument contract and derecognized when Grup's liabilities is expires, discharged, or cancelled.

Financial liabilities are not classified as financial liabilities carried at fair value through profit or loss are categorised as other financial liabilities.

Other financial liabilities are initially measured at fair value less any significant directly attributable transactions costs. Subsequent to initial recognition, these financial liabilities are measured at amortized costs.

Other financial liabilities which include accounts payable to third parties, accrued expense, other payable to third and related parties, advance from customers and customers deposit, in consolidated statements of financial position.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**3.i. Saling hapus antar Aset Keuangan dan
Liabilitas Keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan disaling-hapuskan dan nilai bersihnya disajikan di laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling-hapus dan terdapat intensi untuk menyelesaikan nilai secara neto, atau ketika aset tersebut direalisasikan dan liabilitasnya diselesaikan secara simultan.

3.j. Kas dan Setara Kas

Untuk tujuan penyajian arus kas, kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminakan serta tidak dibatasi penggunaannya.

3.k. Persediaan Aset Real Estat

Persediaan aset real estat terdiri dari bangunan siap dijual, tanah belum dikembangkan, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan yang sedang dikonstruksi, dinyatakan sebesar biaya perolehan atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah.

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan meliputi biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan akan dipindahkan ke tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah akan dimulai atau dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut siap dibangun.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan ditambah dengan biaya pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aset pengembangan real estat serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke bangunan yang sedang dikonstruksi pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

**3.i. Netting of Financial Assets and
Financial Liabilities**

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

3.j. Cash and Cash Equivalents

For cash flow presentation purposes, cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks, and all unrestricted investments with maturities of three months or less from the date of placement.

3.k. Real Estate Assets Inventories

Real estate assets, which consist of buildings ready for sale, land not yet developed, land under development and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

The cost of land not yet developed include pre-acquisition and acquisition costs. Cost will be transferred to the land that is being developed when the land development will begin or transferred to the building that is being constructed when the land is ready to be built.

The cost of land under development consists of cost of land not yet developed, direct and indirect costs related to the development of real estate assets and borrowing costs. The cost of land under development is transferred to the buildings under construction account when the development is completed.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Biaya perolehan bangunan yang sedang dikonstruksi meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat dan biaya pinjaman, serta dipindahkan ke bangunan yang siap dijual pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya aktivitas pengembangan real estat yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat adalah:

- Biaya praperolehan tanah;
- Biaya perolehan tanah;
- Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek;
- Biaya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat; dan
- Biaya pinjaman

Biaya yang dialokasikan sebagai beban proyek adalah:

- Biaya praperolehan tanah atas tanah yang tidak berhasil diperoleh.
- Kelebihan biaya dari hasil yang diperoleh atas pembangunan sarana umum yang dikomersialkan, yang dijual atau dialihkan, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek. Atas perbedaan yang terjadi Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba rugi tahun berjalan.

Biaya yang telah dikapitalisasi ke proyek pengembangan real estat dialokasikan ke setiap unit real estat dengan metode luas areal.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

The cost of building under construction consists of the cost of developed land, construction costs, other costs related to the development of real estate and borrowing costs, and is transferred to the building when it is completed and ready for sale.

The real estate development costs which are capitalized to the real estate development project are:

- *Land pre-acquisition costs;*
- *Land acquisition costs;*
- *Project direct costs;*
- *Costs that are attributable to real estate development activities;*
- *Borrowing costs.*

Costs which are allocated to project costs are:

- *Pre-acquisition costs of land which is not successfully acquired;*
- *Excess of costs over anticipated proceeds on the sale or transfer of commercialized public utilities, in connection with the sale of units.*

The Group capitalize the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognize provisions periodically for the difference that may arise. The provision is accounted for as a reduction in capitalized project costs and is charged to profit or loss for the year.

Costs capitalized to real estate project development are allocated to each real estate unit using the specific identification method.

Estimates and cost allocation are reviewed at reporting date until the project is substantially completed. If there are fundamental changes on the basis of current estimates, the Group will revise and reallocate the cost.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Beban yang diakui di laba rugi pada saat terjadinya adalah biaya yang tidak berhubungan dengan proyek real estat.

3.l. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka, kecuali untuk pajak final dibayar dimuka, diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

3.m. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) untuk menghasilkan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya. Properti investasi diukur dengan menggunakan nilai wajar.

Properti investasi mencakup juga properti dalam proses pembangunan dan akan digunakan sebagai properti investasi setelah selesai. Akumulasi biaya perolehan dan biaya pembangunan (termasuk biaya pinjaman yang terjadi) diamortisasi pada saat selesai dan siap untuk digunakan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika properti investasi 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.

Transfer ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain. Transfer dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik atau dimulainya pengembangan untuk dijual.

Transfer menggunakan nilai wajar, selisih antara nilai wajar pada saat properti investasi ditransfer dengan jumlah tercatatnya diakui dalam laba rugi.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Expenses which are not related to the development of real estate are charged to profit or loss when incurred.

3.l. Prepaid Expenses

Prepaid expenses, except for prepaid final tax, are amortized over their beneficial periods using the straight-line method.

3.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. The Group measure its investment properties subsequent to initial recognition using the fair value model.

Investment properties includes properties in the process of development and will be used as investment property after completion. Accumulated acquisition and development costs (including borrowing costs incurred) are amortized when completed and ready for use.

An investment properties is derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from the 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.

Transfer is made to investment properties, when and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation, or commencement of an operating lease with another party. Transfer is made from investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by commencement of owner occupation or commencement of development with a view to sale.

Transfer using fair value, difference between fair value at investment properties transferred with carrying amounts recognized in profit or loss.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3.n. Aset Tetap

Aset tetap yang dimiliki untuk digunakan dalam penyediaan jasa atau untuk tujuan administratif dicatat berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan dihitung menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap seperti berikut:

	Tahun/ Years
Bangunan	20
Peralatan Kantor	4 - 8
Inventaris Kantor	4 - 8
Kendaraan	4
Inventaris Proyek	8

Masa manfaat ekonomis, nilai residu dan metode penyusutan direview setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif pada saat terjadinya. Biaya-biaya lain yang terjadi selanjutnya yang timbul untuk menambah, mengganti atau memperbaiki aset tetap dicatat sebagai biaya perolehan aset, jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis di masa depan berkenaan dengan aset tersebut akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan aset dapat diukur secara andal.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutannya. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam laporan laba rugi pada periode yang bersangkutan.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan tersebut termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat selesai dan siap digunakan.

3.n. Property and Equipment

Property and equipment held for use in supply of services or for administrative purposes are stated at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

Depreciation is computed using the straight-line method based on the estimated useful lives of the assets as follows:

**Persentase
Penyusutan/
Percentage of
Depreciation**

5%	<i>Buildings</i>
12,5%-25%	<i>Office Equipment</i>
12,5%-25%	<i>Office Supplies</i>
25%	<i>Vehicles</i>
12,5%	<i>Project Supplies</i>

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

The cost of maintenance and repairs is charged to profit or loss as incurred. Other costs incurred subsequently to add to, replace part of, or service an item of property and equipment, are recognized as an asset if, and only if it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the entity and the cost of the item can be measured reliably.

Unused property and equipment or disposed are removed from the accounts include its accumulated. Gain or loss from sale of property and equipment reflected in profit or loss in current period.

Construction in progress is stated at cost which includes borrowing costs during construction on debts incurred to finance the construction. Construction in progress is transferred to the respective property and equipment account when completed and ready for use.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3.o. Biaya yang Ditangguhkan

Biaya yang terjadi sehubungan dengan pembangunan kantor pemasaran, ruang pameran dan kantor operasional ditangguhkan dan diamortisasi dengan metode garis lurus dengan masa manfaat 2 - 4 tahun.

3.p. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup menelaah nilai tercatat aset nonkeuangan untuk menentukan apakah terdapat indikasi bahwa aset tersebut telah mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi tersebut, jumlah terpulihkan dari aset diestimasi untuk menentukan tingkat kerugian penurunan nilai (jika ada). Bila tidak memungkinkan untuk mengestimasi jumlah terpulihkan atas suatu aset individual, Grup mengestimasi jumlah terpulihkan dari unit penghasil kas atas aset.

Estimasi jumlah terpulihkan adalah nilai tertinggi antara nilai wajar dikurangi biaya pelepasan dan nilai pakai. Dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas masa depan didiskontokan ke nilai kini menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset yang mana estimasi arus kas masa depan belum disesuaikan.

Jika jumlah terpulihkan dari aset nonkeuangan (unit penghasil kas) kurang dari nilai tercatatnya, nilai tercatat aset (unit penghasil kas) dikurangi menjadi sebesar jumlah terpulihkan dan rugi penurunan nilai diakui langsung ke laba rugi.

Kebijakan akuntansi untuk penurunan nilai aset keuangan dijelaskan dalam Catatan 3g.

3.q. Obligasi Konversi

Komponen liabilitas pada obligasi konversi diakui pada awalnya sebesar nilai wajar liabilitas yang serupa yang tidak memiliki opsi konversi ekuitas. Komponen ekuitas diakui pada awalnya sebesar selisih antara nilai wajar obligasi konversi secara keseluruhan dan nilai wajar komponen liabilitas. Biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dialokasikan pada komponen liabilitas dan ekuitas sesuai dengan proporsi nilai tercatat awalnya.

3.o. Deferred Charges

Expenses related to constructions of show unit, marketing office and operational office are deferred and amortized using the straight-line method based on the estimated useful lives of 2 – 4 years.

3.p. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Group review the carrying amount of non-financial assets to determine whether there is any indication that those assets have suffered an impairment loss. If any such indication exists, the recoverable amount of the asset is estimated in order to determine the extent of the impairment loss (if any). Where it is not possible to estimate the recoverable amount of an individual asset, the Group estimate the recoverable amount of the cash generating unit to which the asset belongs.

Estimated recoverable amount is the higher of fair value less cost to sell and value in use. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset for which the estimates of future cash flows have not been adjusted.

If the recoverable amount of the non-financial asset (cash generating unit) is less than its carrying amount, the carrying amount of the asset (cash generating unit) is reduced to its recoverable amount and an impairment loss is recognized immediately against earnings.

Accounting policy for impairment of financial assets is discussed in Note 3g.

3.q. Convertible Bonds

The liability component in convertible bonds is recognized initially at the fair value of similar liabilities that do not have an equity conversion option. The equity component is recognized initially at the difference between the fair value of the convertible bonds as a whole and the fair value of the liability component. Transaction costs that are directly attributable are allocated to the liability component and equity in proportion to the initial carrying amount.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Setelah pengakuan awal, komponen liabilitas dari obligasi konversi diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode bunga efektif. Komponen ekuitas dari obligasi konversi tidak diukur kembali setelah pengakuan awal.

After initial recognition, the liability component of convertible bonds is measured at amortized cost using the effective interest method. The equity component of convertible bonds is not remeasured after initial recognition.

3.r. Imbalan Pascakerja

Grup memberikan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk semua karyawan tetapnya sesuai dengan Undang Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Tidak terdapat pendanaan yang disisihkan oleh Grup sehubungan dengan imbalan pascakerja ini.

3.r. Post-Employment Benefits

The Group established defined post-employment benefit covering all the local permanent employees as required under Labor Law No. 13/2003 (the "Labor Law"). No funding has been made to its defined benefit plan.

Biaya penyediaan imbalan ditentukan dengan menggunakan metode *projected unit credit* dengan penilaian aktuarial yang dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan tahunan. Pengukuran kembali, terdiri dari keuntungan dan kerugian aktuarial, perubahan dampak batas atas aset (jika ada) dan dari imbal hasil atas aset program (tidak termasuk bunga), yang tercermin langsung dalam laporan posisi keuangan konsolidasian yang dibebankan atau dikreditkan dalam penghasilan komprehensif lain periode terjadinya. Pengukuran kembali diakui dalam penghasilan komprehensif lain tercermin segera sebagai pos terpisah pada penghasilan komprehensif lain di ekuitas dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi. Biaya jasa lalu diakui dalam laba rugi pada periode amandemen program. Bunga neto dihitung dengan mengalikan tingkat diskonto pada awal periode imbalan pasti dengan liabilitas atau aset imbalan pasti neto. Biaya imbalan pasti dikategorikan sebagai berikut:

The cost of providing benefits is determined using the projected unit credit method, with actuarial valuations being carried out at the end of each annual reporting period. Remeasurement, comprising actuarial gains and losses, the effect of the changes to the asset ceiling (if applicable) and the return on plan assets (excluding interest), is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurement recognized in other comprehensive income is reflected immediately as separate item under other comprehensive income in equity and will not be reclassified to profit or loss. Past service cost is recognized in profit or loss in the period of a plan amendment. Net interest is calculated by applying the discount rate at the beginning of the period to the net defined benefit liability or asset. Defined benefit costs are categorised as follows:

- Biaya jasa (termasuk biaya jasa kini, biaya jasa lalu serta keuntungan dan kerugian kurtailmen dan penyelesaian)
- Beban atau pendapatan bunga neto
- Pengukuran kembali

- *Service cost (including current service cost, past service cost, as well as gains and losses on curtailments and settlements)*
- *Net interest expense or income.*
- *Remeasurement*

Grup menyajikan dua komponen pertama dari biaya imbalan pasti di laba rugi. Keuntungan dan kerugian kurtailmen dicatat sebagai biaya jasa lalu.

The Group presents the first two components of defined benefit costs in profit or loss. Curtailment gains and losses are accounted for as past service costs.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Liabilitas imbalan pensiun yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan defisit atau surplus aktual dalam program imbalan pasti Grup. Surplus yang dihasilkan dari perhitungan ini terbatas pada nilai kini manfaat ekonomik yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana program dan pengurangan iuran masa depan ke program.

3.s. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan, konstruksi atau pembuatan aset kualifikasian, merupakan aset yang membutuhkan waktu yang cukup lama agar siap untuk digunakan atau dijual, ditambahkan pada biaya perolehan aset tersebut, sampai dengan saat selesainya aset secara substansial siap untuk digunakan atau dijual.

Penghasilan investasi diperoleh atas investasi sementara dari pinjaman yang secara spesifik belum digunakan untuk pengeluaran aset kualifikasian dikurangi dari biaya pinjaman yang dikapitalisasi. Semua biaya pinjaman lainnya diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya dan pengeluaran untuk aset tersebut dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan pada saat selesainya secara substansial yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan sesuai dengan maksudnya.

3.t. Ventura Bersama

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut sebagai venturer bersama.

The retirement benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the actual deficit or surplus in the Group's defined benefit plans. Any surplus resulting from this calculation is limited to the present value of any economic benefits available in the form of refunds from the plans or reductions in future contributions to the plans.

3.s. Borrowing Costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the borrowing costs eligible for capitalization.

All other borrowing costs are recognized in profit or loss in the period in which they are incurred.

Capitalization of borrowing costs begins when the required activities to prepare the asset for use in accordance with the intention and expenditures for the asset and borrowing cost have occurred. Capitalization of borrowing cost is stop when all activities necessary to prepare the qualifying asset for its intended use are substantially completed.

3.t. Joint Ventures

Represents joint ventures whereby the parties that have joint control of the arrangements have rights to the net assets of the joint arrangements. The parties referred to as joint venturer.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Venturer bersama mengakui kepentingannya dalam ventura bersama sebagai investasi dan mencatat investasi tersebut dengan menggunakan metode ekuitas.

3.u. Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Pada saat diterbitkannya surat keterangan, entitas dalam laporan posisi keuangannya:

- a) Mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak, jika pengakuan atas aset dan liabilitas tersebut disyaratkan oleh SAK;
- b) Tidak mengakui suatu item sebagai aset dan liabilitas, jika SAK tidak memperkenankan pengakuan item tersebut; dan
- c) Mengukur, menyajikan, serta mengungkapkan aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan SAK.

3.v. Tambahan Modal Disetor

Tambahan modal disetor meliputi selisih antara agio saham (yaitu kelebihan setoran pemegang saham di atas nilai nominal) dengan biaya-biaya saham yang terkait langsung dengan penerbitan efek ekuitas Perusahaan dalam penawaran umum dan selisih antara aset dan liabilitas pengampunan pajak.

3.w. Pengakuan Pendapatan dan Beban

- (i) Pendapatan dari penjualan apartemen, perkantoran dan bangunan sejenisnya, yang pembangunannya dilaksanakan lebih dari satu tahun diakui dengan menggunakan metode persentase penyelesaian (*percentage of completion method*), apabila seluruh syarat berikut terpenuhi:
 - Proses konstruksi telah melampaui tahap awal, yaitu pondasi bangunan telah selesai terpenuhi;
 - Jumlah pembayaran oleh pembeli telah mencapai 20% dari harga jual yang telah disepakati dan jumlah tersebut tidak dapat diminta kembali oleh pembeli; dan
 - Jumlah pendapatan penjualan dan biaya unit bangunan dapat diestimasi dengan andal.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Joint venturer recognized its interest in joint ventures as investment and recorded its investment with equity method.

3.u. Tax Amnesty Assets and Liabilities

At the time of the issuance of the certificate, the entity in the statement of its financial position:

- a) Recognize tax amnesty assets and liabilities, if recognition is required by SAK;
- b) Does not recognize an item as an asset and liability, if SAK does not allow recognition of the item; and
- c) Measuring, presenting, and disclosing tax amnesty assets and liabilities in accordance with SAK.

3.v. Additional Paid-in Capital

Additional paid-in capital includes the difference between the excess of paid-up share capital made by shareholders over its par value and the direct costs incurred in respect of the issuance of the Company's shares in the public offering and difference between tax amnesty assets and liabilities.

3.w. Revenue and Expense Recognition

- (i) Revenues from sale of apartments, office buildings and buildings alike, which are constructed for more than one year are recognized using the percentage of completion method, when all of the following criteria are met:
 - The construction process has surpassed the initial phase, which is, the foundation of the building has been completed;
 - Total payments of the buyer equal or exceed 20% of the agreed sales price and no refund could be made by the buyer; and
 - Total revenues and costs can be reasonably estimated.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

(ii) Pendapatan dari penjualan rumah, rumah toko dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah kavlingnya diakui dengan metode akrual penuh (*full accrual method*) apabila seluruh kriteria berikut ini terpenuhi:

- proses penjualan telah selesai;
- harga jual akan tertagih;
- tagihan penjual tidak akan bersifat subordinasi di masa yang akan datang terhadap pinjaman lain yang akan diperoleh pembeli; dan
- penjual telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan unit bangunan kepada pembeli melalui suatu transaksi yang secara substansi adalah penjualan dan penjual tidak lagi berkewajiban atau terlibat secara signifikan dengan unit bangunan tersebut.

Apabila persyaratan tersebut diatas tidak dapat dipenuhi, maka seluruh uang yang diterima dari pembeli diperlukan sebagai uang muka dan dicatat dengan metode deposit sampai seluruh persyaratan tersebut terpenuhi.

Pendapatan Jasa

Pendapatan diakui bila besar kemungkinan manfaat ekonomi akan diperoleh oleh Grup dan jumlahnya dapat diukur secara handal tanpa memperhitungkan kapan pembayaran dilakukan. Pendapatan diukur pada nilai wajar pembayaran yang diterima atau dapat diterima.

Pendapatan Sewa

Pendapatan sewa dari sewa operasi diakui sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus selama masa sewa. Biaya langsung awal yang terjadi dalam proses negosiasi dan pengaturan sewa ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Beban

Biaya yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian diakui sesuai dengan tingkat persentase penyelesaian dari unit bangunan pada setiap akhir periode.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

(ii) Revenues from sale of house, shophouses, apartment, office buildings and other buildings of the same type, including the land, shall be recognized using the full accrual method, if all the following criteria are met:

- the sale process is completed;
- the selling price is collectible;
- the receivable will not be subordinated to other loans, which will be obtained by the buyer; and
- The seller has transferred the risks and benefits of the ownership of the building units to the buyer through a transaction which in substance is a sale and the seller has no obligation or is not significantly involved with the building unit.

If any of above criteria are not met, the transactions are accounted for using the deposit method and all payments received from the customers are recorded as advance from customers.

Service Income

Revenue is recognized when it is probable the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be measured reliably. Revenue is measured at fair value of the consideration received or receivable.

Rental Income

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

Expenses

Expenses in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method are recognized in accordance with the percentage of completion on each unit every end of year.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Beban, kecuali yang berhubungan dengan pendapatan yang menggunakan metode persentase penyelesaian, diakui pada saat terjadinya (*accrual basis*).

3.x. Pajak Penghasilan

Pajak saat terutang berdasarkan laba kena pajak untuk suatu tahun. Laba kena pajak berbeda dari laba sebelum pajak seperti yang dilaporkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain karena pos pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan pada tahun berbeda dan pos-pos yang tidak pernah dikenakan pajak atau tidak dapat dikurangkan.

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam periode yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam laporan keuangan konsolidasian dengan dasar pengenaan pajak yang digunakan dalam perhitungan laba kena pajak. Liabilitas pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer kena pajak. Aset pajak tangguhan umumnya diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar bahwa laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal (bukan kombinasi bisnis) dari aset dan liabilitas suatu transaksi yang tidak mempengaruhi laba kena pajak atau laba akuntansi. Selain itu, liabilitas pajak tangguhan tidak diakui jika perbedaan temporer timbul dari pengakuan awal *goodwill*.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diekspektasikan berlaku dalam periode ketika liabilitas diselesaikan atau aset dipulihkan dengan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan.

Expenses, except for those in relation with revenues which are recognized using the percentage of completion method, are recognized when incurred (accrual basis).

3.x. Income Tax

The tax currently payable is based on taxable profit to the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income because of items of income or expense that are taxable or deductible in other years and items that are never taxable or deductible.

Current tax expense is determined based on the taxable income for the year computed using prevailing tax rates.

Deferred tax is recognized on temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are generally recognized for all deductible temporary differences to the extent that is probable that taxable profits will be available against which those deductible temporary differences can be utilized. Such deferred tax assets and liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition (other than in a business combination) of assets and liabilities in a transaction that affects neither the taxable profit nor the accounting profit. In addition, deferred tax liabilities are not recognized if the temporary differences arises from the initial recognition of goodwill.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period in which the liability is settled or the asset realized, based on the tax rates (and tax laws) that have been enacted, or substantively enacted, by the end of the reporting period.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan dikaji ulang pada akhir periode pelaporan dan dikurangi jumlah tercatatnya jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan saling hapus ketika entitas memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak terhadap liabilitas pajak kini dan ketika aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama serta Grup yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto.

Pajak kini dan pajak tangguhan diakui sebagai beban atau penghasilan dalam laba atau rugi, kecuali sepanjang pajak penghasilan yang berasal dari transaksi atau kejadian yang diakui, diluar laba atau rugi (baik dalam pendapatan komprehensif lain maupun secara langsung di ekuitas), dalam hal tersebut pajak juga diakui di luar laba atau rugi yang timbul dari akuntansi awal untuk kombinasi bisnis. Dalam kasus kombinasi bisnis, pengaruh pajak termasuk dalam akuntansi kombinasi bisnis.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at the end of the reporting period and reduced by the carrying amount if it is probable that taxable profits will no longer be available in sufficient amounts to compensate for part or all of the deferred tax assets.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Group intends to settle their current tax assets and current tax liabilities on a net basis.

Current and deferred tax are recognized as an expense or income in profit or loss, except when they relate to items that are recognized outside of profit or loss (whether in other comprehensive income or directly in equity), in which case the tax is also recognized outside of profit or loss or where they arise from the initial accounting for a business combination. In the case of business combination, the tax effect is included in the accounting for the business combination.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3.y. Laba Per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang dari saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan yang disesuaikan dengan jumlah saham biasa yang dibeli kembali.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham biasa yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek berpotensi saham biasa yang dilutif.

3.z. 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 dikaji ulang 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.

Informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya dan penilaian kinerja mereka terfokus pada kategori dari setiap bidang usaha.

3.y. Earnings per Share

Basic earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owner of the Company by the weighted average number of shares outstanding during the year as adjusted with the effect of treasury stock.

Diluted earnings per share is computed by dividing net income attributable to the owner of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares.

3.z. 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 to assess their performances.

An operating segment is a component of an entity:

- a) That engages in business activities from which it may earn revenue and incur expenses (including revenue and expenses relating to the transaction with other components of the same entity);*
- b) Whose operating results are reviewed regularly by the entity's chief operating decision maker to make decision about resources to be allocated to the segments and assess its performance; and*
- c) For which discrete financial information is available.*

Information reported to the chief operating decision maker for the purpose of resource allocation and assessment of their performance is more specifically focused on the category of each business.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

**4. Pertimbangan Kritis Akuntansi dan Estimasi
Akuntansi yang Signifikan**

Dalam penerapan kebijakan akuntansi Grup, yang dijelaskan dalam Catatan 3, direksi diwajibkan untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi tentang jumlah tercatat aset dan liabilitas yang tidak tersedia dari sumber lain. Estimasi dan asumsi yang terkait didasarkan pada pengalaman historis dan faktor-faktor lain yang dianggap relevan. Hasil aktualnya mungkin berbeda dari estimasi tersebut.

Estimasi dan asumsi yang mendasari ditelaah secara berkelanjutan. Revisi estimasi akuntansi diakui dalam periode dimana estimasi tersebut direvisi jika revisi hanya mempengaruhi periode itu, atau pada periode revisi dan periode masa depan jika revisi mempengaruhi kedua periode tersebut.

**Pertimbangan Kritis dalam Penerapan
Kebijakan Akuntansi**

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 3, tidak terdapat pertimbangan kritis yang memiliki dampak signifikan pada jumlah yang diakui dalam laporan keuangan, selain dari penyajian perkiraan yang diatur dibawah ini:

Sumber Estimasi Ketidakpastian

Asumsi utama mengenai masa depan dan sumber estimasi ketidakpastian utama lainnya 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:

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 aset tersebut serta tingkat diskonto yang sesuai untuk menentukan nilai sekarang.

**4. Critical Accounting Judgements and
Estimates**

In the application of the Group accounting policies, which are described in Note 3, the directors are required to make judgments, estimates and assumptions about the carrying amounts of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and other factors that are considered to be relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

**Critical Judgments in Applying Accounting
Policies**

In applying accounting policies described in Note 3, there is no critical judgments that have significant impact at their recognized amount in financial statements of estimated disclosures are involving below:

Key Sources of Estimation Uncertainty

The key assumptions concerning future and other key sources of estimation uncertainty at the 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 financial year are discussed below:

Impairment of Assets

Testing is performed for the decline in value of asset if there is indication of impairment. The determination of asset's value in use requires estimates of expected cash flows resulting from the use of the asset (cash generating unit) and the sale of this asset as well as the appropriate discount rate for determining the present value.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Walaupun asumsi yang digunakan dalam mengestimasi nilai pakai aset yang tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian 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.

Berdasarkan pertimbangan manajemen, tidak terdapat indikator penurunan nilai atas aset Grup.

Taksiran Masa Manfaat Ekonomis Properti
Investasi dan Aset Tetap

Masa manfaat setiap properti investasi dan aset tetap Grup ditentukan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari penggunaan aset tersebut. Estimasi ini ditentukan berdasarkan evaluasi teknis internal dan pengalaman atas aset sejenis. Masa manfaat setiap aset direview secara periodik dan disesuaikan apabila prakiraan berbeda dengan estimasi sebelumnya karena keausan, keusangan teknis dan komersial, hukum atau keterbatasan lainnya atas pemakaian aset. Namun terdapat kemungkinan bahwa hasil operasi dimasa mendatang dapat dipengaruhi secara signifikan oleh perubahan atas jumlah serta periode pencatatan beban yang diakibatkan karena perubahan faktor yang disebutkan di atas.

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

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 13 dan 14.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Although the assumptions used in estimating the value in use of assets as reflected in the consolidated 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, the resulting impairment loss would affect the results of operations.

Based on management's assessment, there are no indicators of impairment on the assets of the Group.

*Estimated Useful Lives of Investment Properties
and Property and Equipment*

The useful life of each item of the Group's investment properties, and property and equipment are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful life of each asset is reviewed periodically and updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the asset. It is possible, however, that future results of operations could be materially affected by changes in the amounts and timing of recorded expenses brought about by changes in the factors mentioned above.

A change in the estimated useful life of any item of investment properties and property and equipment would affect the recorded depreciation expense and decrease their carrying amount.

The carrying amounts of investment properties and property and equipment are disclosed in Notes 13 and 14.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

5. Kas dan Setara Kas

	2019
Kas	162.525
Bank	
Rupiah	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	26.692.541
PT Bank Central Asia Tbk	8.586.741
PT Bank Pan Indonesia Tbk	8.283.823
PT Bank OCBC NISP Tbk	2.242.167
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.869.033
PT Bank Bukopin Tbk	675.051
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	623.541
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	470.477
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	348.567
PT Bank Permata	319.725
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	114.519
PT Bank UOB Indonesia	19.118
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	18.579
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	11.064
PT Bank Victoria International	1.390
Sub Jumlah	50.276.336
Dollar Amerika Serikat	
PT Bank OCBC NISP Tbk	137.173
PT Bank Central Asia Tbk	66.706
PT Bank Pan Indonesia Tbk	21.488
Sub Jumlah	225.367
Deposito Berjangka	
Rupiah	
PT Bank OCBC NISP	1.278.366
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
PT Bank Bukopin Tbk	-
Sub Jumlah	1.278.366
Jumlah	51.942.594
Tingkat Bunga Deposito Berjangka per Tahun	4,75%-5%
Jangka Waktu Deposito Berjangka	1-3 Bulan

Seluruh saldo bank dan deposito berjangka ditempatkan pada pihak ketiga dan tidak dijaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

Seluruh saldo kas dan setara kas merupakan milik dari Perusahaan.

5. Cash and Cash Equivalents

	2018
Cash on Hand	174.441
Cash in Banks	
Rupiah	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	4.857
PT Bank Central Asia Tbk	15.530.883
PT Bank Pan Indonesia Tbk	7.677.470
PT Bank OCBC NISP Tbk	1.326.646
PT Bank CIMB NiagaTbk	1.286.096
PT Bank Bukopin Tbk	36.351.511
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	434.076
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	783.519
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	187.601
PT Bank Permata	3.825.859
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	110.727
PT Bank UOB Indonesia	-
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	284.268
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	11.140
PT Bank Victoria International	-
Sub Total	67.814.653
Dollar Amerika Serikat	
PT Bank OCBC NISP Tbk	142.107
PT Bank Central Asia Tbk	69.567
PT Bank Pan Indonesia Tbk	23.858
Sub Total	235.532
Time Deposits	
Rupiah	
PT Bank OCBC NISP	-
PT Bank Pan Indonesia Tbk	2.000.000
PT Bank Bukopin Tbk	10.000.000
Sub Jumlah	12.000.000
Total	80.224.626
Interest Rate per Annum	6,25%-9,5%
Time Deposit	1-3 Bulan
Period of Time Deposit	

All Cash in banks and time deposits are placed on third parties and are not guaranteed and unrestricted.

All cash balances and cash equivalents are the property of the Company.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

6. Piutang Usaha dari Pihak Ketiga

	2019
Penjualan	
The Smith	40.280.151
Springwood	30.952.728
Sub Jumlah	71.232.879
Jasa Pemasaran	
KSO Waskita Trinita 2	141.773
KSO Waskita Trinita	-
Sub Jumlah	141.773
Jumlah	71.374.652

Piutang usaha atas penjualan apartemen, rumah kantor dan perkantoran terutama berasal dari selisih kurang penerimaan dari pelanggan dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek.

Piutang usaha atas jasa pemasaran berasal dari pemberian jasa pemasaran proyek Apartemen Brooklyn dan Yukata oleh TPG.

Seluruh piutang usaha merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

Pada tanggal 31 Desember 2019 seluruh piutang usaha atas proyek The Smith digunakan sebagai jaminan Utang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 24).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 seluruh piutang usaha atas Proyek The Smith digunakan sebagai jaminan Utang PT Clipan Finance Indonesia Tbk (Catatan 24).

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 seluruh piutang usaha atas Proyek Springwood digunakan sebagai jaminan Utang PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 24).

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun dan estimasi nilai tidak terpulihkan secara individual dan kolektif, manajemen Grup memutuskan bahwa tidak terdapat perubahan signifikan terhadap kualitas kredit dan jumlah tersebut masih dapat dipulihkan sehingga tidak diadakan cadangan penurunan nilai atas piutang usaha.

Berdasarkan penelaahan atas status masing-masing piutang pada akhir tahun, manajemen memutuskan bahwa tidak terdapat penurunan nilai selama periode laporan keuangan.

6. Accounts Receivable from Third Parties

	2018
Sales	
The Smith	772.650
Springwood	100.852.322
Sub Total	101.624.972
Marketing Fee	
KSO Waskita Trinita 2	260.533
KSO Waskita Trinita	51.642
Sub Total	312.175
Total	101.937.147

Accounts receivable from sale of apartments, home offices and offices are mainly derived from the excess of revenue recognized based on percentage of completion over the advances received from customers.

Accounts receivable from marketing services was derived from granting marketing services of Brooklyn and Yukata apartment project by TPG.

All accounts receivable from third parties are denominated in Rupiah.

As of December 31, 2019 all trade accounts receivable from The Smith Project were used as collateral for PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 24).

As of December 31, 2019 and 2018 all trade accounts receivable from The Smith Project were used as collateral for PT Clipan Indonesia Tbk (Note 24).

As of December 31, 2019 and 2018 all trade accounts receivable from The Springwood Project were used as collateral for PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 24).

Based on the review of each status of the receivable, management believes that the allowance for impairment losses is adequate because there are no significant changes in credit quality and all net trade accounts receivable are collectible.

Based on a review of the status of each receivable at the end of the year, management decided that there was no impairment in the period of the financial statements.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

7. Piutang Lain-lain

Piutang Lain-lain - Jangka Pendek

	2019
Pihak Berelasi	
Estate Management	284.620
Direksi	72.000
Lain-lain	208.880
Sub Jumlah	565.500
Pihak Ketiga	
PT Jones Lang Lasalle	4.560.079
PT Batamas Puri Permai	3.000.000
Karyawan	461.295
KSO Waskita Trinita	160.000
PT Serpong Jaya Lestari	150.000
Yayasan Perjalanan Haji Indonesia	-
Marketing In House	113.125
Lain-lain (Masing- masing dibawah Rp500.000)	3.447.187
Sub Jumlah	11.891.686
Jumlah	12.457.186

Piutang Lain-lain dari pihak berelasi sebesar Rp208.880 dan Rp400.380 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 terutama merupakan biaya yang sudah dikeluarkan untuk pengembangan aset real estat. Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan masih dalam proses pengurusan legal untuk dapat dikonversikan ke aset real estat.

Piutang Lain-lain dari PT Jones Lang Lasalle merupakan piutang TD yang ditentukan tanpa bunga, dan tanpa jaminan dengan jangka waktu 3 tahun.

Piutang Lain-lain dari PT Batamas Puri Permai merupakan piutang Perusahaan yang ditentukan tanpa bunga, dan tanpa jaminan dengan jangka waktu 10 tahun.

Piutang Lain-lain dari Pihak Ketiga - Jangka Panjang

Merupakan piutang dari KSO Waskita Trinita 2 sebesar Rp1.531.307 ribu per 31 Desember 2018. Piutang tersebut merupakan piutang dalam mata uang Rupiah, tidak dikenakan bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu tertentu.

7. Other Receivable

Other Receivable - Short Term

	2018	
Related Parties		
Estate Management	284.620	
Directors	-	
Other	400.380	
Sub Total	685.000	
Third Parties		
PT Jones Lang Lasalle	2.635.758	
PT Batamas Puri Permai	3.000.000	
Karyawan	354.237	
KSO Waskita Trinita	624.313	
PT Serpong Jaya Lestari	-	
Yayasan Perjalanan Haji Indonesia	170.000	
Marketing In House	-	
Others (Each below Rp500,000)	6.086.773	
Sub Total	12.871.081	
Total	13.556.081	

Other receivables from related parties amounting Rp208.880 and Rp400,380 in December, 2019 and 2018 are mainly costs incurred for the development of real estate assets. Until the date of the statement of financial position is still in the process of legal processing to be converted to real estate assets.

Other receivables from PT Jones Lang Lasalle is the TD's receivable with no interest, and collateral, and with 3 years period of payment.

Other receivables from PT Batamas Puri Permai is the Companys' receivable with no interest, and collateral, and with 10 years period of payment.

Other Receivable from Third Party - Long Term

Represents receivable from KSO Waskita Trinita 2 amounting to Rp1,531,307 thousands as of December 31, 2018. These receivables are receivables in Rupiah, not subject to interest, without collateral and a certain period.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Manajemen berpendapat bahwa piutang lain-lain kepada pihak berelasi dan pihak ketiga dapat ditagih seluruhnya sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang.

Management believes that all the other receivable from related parties and third parties are fully collectible, therefore no allowance for impairment losses was provided.

8. Persediaan Aset Real Estat

Aset Lancar

	2019
Bangunan Siap Dijual	
Melrose Place	2.500.499
Bangunan dalam Penyelesaian	
Collins	199.911.503
The Smith	183.836.980
Springwood	95.279.730
Tanah yang Sedang Dikembangkan	293.033.392
Jumlah	774.562.104

Bangunan Siap Dijual

Merupakan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

	2019
Saldo Awal	-
<u>Penambahan</u>	
Reklasifikasi dari :	
Bangunan dalam Penyelesaian	2.500.499
Sub Jumlah Penambahan	2.500.499
<u>Pengurangan</u>	
Reklasifikasi ke Properti Investasi	-
Sub Jumlah Pengurangan	-
Jumlah	2.500.499

Bangunan Dalam Penyelesaian

Bangunan dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan bangunan rumah dan apartemen yang masih dalam proses konstruksi setelah dikurangi dengan pengakuan beban pokok penjualan berdasarkan presentase penyelesaian proyek. Manajemen berpendapat tidak ada hambatan dalam penyelesaian proyek.

8. Real Estate Asset Inventories

Current Assets

	2018
Bangunan Ready for Sale	
- Melrose Place	-
Building Under Construction	
Collins	93.398.501
The Smith	95.294.828
Springwood	108.328.052
Land Under Development	329.152.846
Total	626.174.227

Buildings Ready for Sale

It is a house that has been completed and is ready for sale.

	2018
2.818.485	Beginning Balance
<u>Additions</u>	
Reclassification from	
Buildings Under Construction	-
Sub Total of Additions	-
<u>Deductions</u>	
Reclassification to Investment Property	2.818.485
Sub Total of Deductions	2.818.485
Total	-

Buildings Under Construction

Buildings under construction consist of acquisition cost of houses, home offices, apartments and offices under construction, net of costs of sales recognized based on the project's percentage of completion. Management believes that there are no constraints in the completion of the projects.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Mutasi bangunan dalam penyelesaian

	<u>2019</u>
Saldo Awal	297.021.381
<u>Penambahan</u>	
Pembangunan Konstruksi	317.612.373
Reklasifikasi dari Tanah yang Sedang Dikembangkan	36.119.454
Sub Jumlah Penambahan	353.731.827
<u>Pengurangan</u>	
Pembebanan ke Beban Pokok Penjualan	169.224.496
Reklasifikasi ke Bangunan Siap Jual	2.500.499
Sub Jumlah Pengurangan	171.724.995
Saldo Akhir	479.028.213

Tanah yang Sedang Dikembangkan

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah
sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Saldo Awal	329.152.846
<u>Penambahan</u>	-
<u>Pengurangan</u>	
Reklasifikasi ke Bangunan Dalam Penyelesaian	36.119.454
Sub Jumlah Pengurangan	36.119.454
Saldo Akhir	293.033.392

Bangunan dalam Penyelesaian Proyek:

Springwood	99,15%
The Smith	45,70%
Collins	17%

Aset Tidak Lancar

Merupakan real estat milik Perusahaan yang
belum dikembangkan dengan rincian sebagai
berikut:

	<u>2019</u>
TMG	92.230.800
TDS	90.159.282
PTB	49.874.314
Perusahaan	4.549.559
Jumlah	236.813.955

Movements of buildings under construction

	<u>2018</u>	
164.294.453		Beginning Balance
<u>Additions</u>		
274.861.878		Construction Development
22.565.498		Reclassification from Land Under Construction
297.427.376		Sub Total of Additions
<u>Deductions</u>		
164.700.448		Charge to Cost of Goods sold
-		Reclassification to Building Ready for Sale
164.700.448		Sub Total of Deductions
297.021.381		Ending Balance

Land Under Development

Movements of land under development are as
follows:

	<u>2018</u>	
351.718.344		Beginning Balance
<u>Additions</u>		
-		
<u>Deductions</u>		
22.565.498		Reclassification to Buildings Under Construction
22.565.498		Sub Total of Deductions
329.152.846		Ending Balance

Building Under Construction Project:

Springwood	97,11%
The Smith	20,31%
Collins	13,5%

Non-Current Assets

Represents real estate assets owned by Company
not yet developed are as follows:

	<u>2018</u>	
92.126.650		TMG
74.261.140		TDS
35.604.540		PTB
3.553.158		The Company
205.545.488		Total

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Tahun 2018, persediaan aset real estat merupakan tanah belum dikembangkan milik PTB yang berlokasi di Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam seluas 104.522 m².

In 2018, inventory of real estate assets is undeveloped owned by PTB land located in Teluk Tering, Batam Kota District, Batam City covering an area of 104,522 m².

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, persediaan aset real estat merupakan tanah belum dikembangkan merupakan milik PTP masing-masing sebesar Rp4.549.558 dan Rp3.553.158 yang berlokasi di Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang seluas 200 m².

In 31 December 31, 2019 and 2018, inventory of real estate assets is undeveloped owned by PTP each amounted Rp4,549,558 and Rp3,553,158 located in Panunggangan, Pinang District, Tangerang City covering an area of 200 m².

Manajemen berpendapat tidak terdapat masalah dalam perpanjangan, proses sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landrights, certification process and transfer of title since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat pada periode 31 Desember 2019 dan 2018, masing-masing sebesar Rp48.721.274 dan Rp72.726.002. Tingkat kapitalisasi biaya pinjaman pada periode 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar 29% dan 11,77%.

The total borrowing costs capitalized to real estate assets in the period December 31, 2019 and 2018, respectively Rp48,721,274 and Rp72,726,002. The level of capitalization of borrowing costs in the period December 31, 2019 and 2018 respectively 29% and 11.77%.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, seluruh piutang usaha atas proyek Springwood, The Smith and Collins digunakan sebagai jaminan Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank (Catatan 24).

On December 31 2019 and 2018, , all trade receivables from Springwood, The Smith and Collins projects were used as collateral for Bank Loans and Non-Bank Financial Institutions (Notes 24).

Sebagian persediaan aset real estat milik Grup diasuransikan kepada PT Indosurance Broker Utama dan PT Multi Artha Guna Tbk dengan rincian sebagai berikut:

Part of real estate assets owned by the Group were insured with PT Indosurance Broker Utama and PT Multi Artha Guna Tbk with details as follows:

	2019	2018	
Nilai Pertanggungan Aset	875.061.000	437.000.000	Amount of Insured Assets
Jumlah Tercatat Aset yang Diasuransikan	913.315.786	672.096.997	Carrying Amount of Insured Assets

Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Management believes that the insurance coverage is adequate to cover possible losses on the assets insured.

Berdasarkan penelaahan terhadap aset real estat pada akhir periode, manajemen berkeyakinan bahwa tidak perlu dilakukan penurunan nilai aset real estat.

Based on the review of property and equipment at the end of the period, management believes that there is no decline in the value of property and equipment.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

9. Uang Muka

	2019
Pembelian	14.897.553
Uang Muka Biaya Konsultan	1.613.733
Proyek Yukata	1.000.000
Uang Muka Marketing	-
Uang Muka Kendaraan	-
Uang Muka Tanah Maja	-
Lainnya	1.706.287
Jumlah	19.217.573

Uang muka pembelian terutama merupakan unit kantor merupakan uang muka atas pembelian beberapa unit kantor yang terletak di Jl. Senopati, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta selatan yang dikenal sebagai "District 8" berdasarkan PPJB No. 016/D8-SAD/P/VII/2018 dan PPJB No. 017/D8-SAD/P/VII/2018.

9. Advances

	2018
17.702.918 <i>Purchasing</i>	
1.256.783 <i>Advance Fees of Consultant</i>	
1.000.000 <i>Yukata Project</i>	
21.700 <i>Advance Marketing</i>	
92.763 <i>Advance Vehicle</i>	
1.653.505 <i>Advance Land Maja</i>	
1.563.852 <i>Others</i>	
23.291.521 Total	

Advances for purchasing mainly represents office units are advances for the purchase of several office units which is located on Jl. Senopati, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, South Jakarta known as "District 8" based on PPJB No. 016/D8-SAD/P/VII/2018 and PPJB No. 017/D8-SAD/P/VII/2018.

10. Biaya Dibayar Di Muka

	2019
Pajak Final	10.862.522
Komisi	4.956.404
Emisi Saham	1.530.028
Asuransi	1.361.998
Sewa	373.597
Lainnya	19.727.185
Jumlah	38.811.734

10. Prepaid Expenses

	2018
12.102.569 <i>Final Taxes Expense</i>	
1.142.464 <i>Commission</i>	
- <i>Stock Issuance</i>	
901.408 <i>Insurance</i>	
311.194 <i>Rent</i>	
2.686.785 <i>Others</i>	
17.144.420 Total	

11. Uang Jaminan

	2019
<u>Aset Lancar</u>	
Jaminan Sewa	51.850
Jumlah	51.850
<u>Aset Tidak Lancar</u>	
Tanah Maja	1.853.505
Jaminan Sewa	115.000
Jaminan Pinjaman Panin	-
Lain-lain	4.320
Jumlah	1.972.825

11. Security Deposits

	2018
<u>Current Assets</u>	
38.850 <i>Rental Deposit</i>	
38.850 Total	
<u>Non Current Assets</u>	
- <i>Maja Land</i>	
- <i>Rental Deposit</i>	
114.000 <i>Panin Loan Deposit</i>	
4.320 <i>Other</i>	
118.320 Total	

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

12. Investasi pada Ventura Bersama

12. Investment in Joint Ventures

31 Desember 2019 / December 31, 2019							
Nama/ Name	Proyek/ Project	Kepemilikan/ Ownership	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan Laba)/ Payment (Profit Withdrawal)	Pengakuan Laba/ Income Recognized	Peningkatan Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Increase Through Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance
Waskita Trinita	Apartemen/ Apartment Brooklyn	49%	104.561.642	-	331.570	-	104.893.212
Waskita Trinita 2	Apartemen/ Apartment Yukata	49,2%	88.234.031	-	5.336.274	7.726.320	101.296.625
Jumlah / Total			192.795.673	-	5.667.844	7.726.320	206.189.837
31 Desember 2018 / December 31, 2018							
Nama/ Name	Proyek/ Project	Persentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan Laba)/ Payment (Profit Withdrawal)	Pengakuan Laba / Income Recognized	Peningkatan Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Increase Through Other Comprehensive Income	Saldo Akhir/ Ending Balance Saldo
Waskita Trinita	Apartemen/ Apartment Brooklyn	49%	105.429.015	(867.374)	-	-	104.561.641
Waskita Trinita 2	Apartemen/ Apartment Yukata	49,2%	74.238.556	(9.840.000)	19.699.778	4.135.698	88.234.032
Jumlah / Total			179.667.571	(10.707.374)	19.699.778	4.135.698	192.795.673

Apartemen Yukata

Investasi pada ventura bersama merupakan penyertaan yang dilakukan oleh PT Sirius Terang Cemerlang (STC) dalam bentuk kerjasama operasi (KSO) dengan PT Waskita Karya Realty dan PT Perintis Trusmi Properti atas Proyek Pembangunan Proyek Yukata, dengan porsi penyertaan kepemilikan PT Waskita Karya Realty sebesar 40,8%, STC 39,2%, PT Perintis Trusmi Properti 20,0%. Para pihak sepakat bahwa penyertaan modal awal ke dalam KSO Waskita Trinita II adalah dalam bentuk penyerahan tanah seluas 5.000m² senilai Rp25.000.000/m² dengan total sebesar Rp125.000.000 dan penyeteroran modal kerja awal senilai Rp5.000.000 sesuai porsi penyertaan modal ke dalam Rekening KSO-Modal Kerja.

Yukata Apartment

Investments in joint ventures are investments made by PT Sirius Terang Cemerlang (STC) in the form of joint operations (KSO) with PT Waskita Karya Realty and PT Perintis Trusmi Properti on the Yukata Project Construction Project, with the portion of ownership participation of PT Waskita Karya Realty amounting to 40.8%, STC 39.2%, PT Perintis Trusmi Properti 20.0%. The parties agreed that the initial capital participation in Waskita Trinita II KSO was in the form of surrender of land of 5,000m² valued at Rp25,000,000/m² with a total of Rp125,000,000 and initial working capital deposits valued at Rp5,000,000 in accordance with the equity participation portion into the KSO-Working Capital Account.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pada tahun 2016 perjanjian atas KSO Waskita Trinitis II mengalami perubahan komposisi kepemilikan. Berdasarkan Akta No. 09 tanggal 03 Oktober 2016, porsi penyertaan milik PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dialihkan kepada STC dan PT Waskita Karya Realty dengan porsi pembagian masing-masing sebesar 10%. Penyertaan STC pada KSO Waskita Trinitis II menjadi sebesar 49,2% dan milik PT Waskita Karya Realty menjadi sebesar 50,8%.

In 2016 the agreement on KSO Waskita Trinitis II has been amended on a change in the composition of ownership. Based on Deed No. 09 dated October 3, 2016, the 20% participation of PT Perintis Trusmi Properti was transferred to STC and PT Waskita Karya Realty with a share of each of 10%. STC's investment in the Waskita Trinitis II KSO became 49.2% and owned by PT Waskita Karya Realty to be 50.8%.

13. Properti Investasi

Merupakan tanah yang sedang dikembangkan dan unit bangunan yang akan disewakan dengan mutasi sebagai berikut:

	2019
Saldo Awal	76.881.785
<u>Penambahan</u>	
Reklasifikasi dari Real Estat	-
Perolehan Tanah	7.248.172
Selisih Nilai Wajar (Catatan 39)	-
Sub Jumlah Penambahan	-
<u>Pengurangan</u>	
Penyusutan Properti Investasi	-
Reklasifikasi ke Aset Tetap	-
Sub Jumlah Pengurangan	-
Saldo Akhir	84.129.957

Penilaian atas nilai wajar tanah dan bangunan milik Perusahaan dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ruky, Safrudin & Rekan berdasarkan laporan No. RSR.W/A.230418/098 tanggal 6 April 2018. Manajemen Menyatakan bahwa berdasarkan hasil *assessment* internal pada aset property investasi, manajemen berpendapat tidak terjadi kenaikan signifikan pada nilai wajar per 31 Desember 2019.

	2019
Unit Bangunan	
Villa Jimbaran	12.395.700
Perumahan Ubud Village	11.701.300
Apartment Balikpapan	5.491.800
Ruko Melrose Place	7.994.885
Tanah yang belum Dikembangkan	
Tanah Jelupang	39.298.100
Tanah Wates	7.248.172
Jumlah	84.129.957

13. Investment Properties

Represents land under development and building units for leasing purpose with movements as follows:

	2018	
Saldo Awal	70.291.360	Beginning Balance
<u>Additions</u>		
Reklasifikasi dari Real estat Assets	2.818.485	
Acquisition of Land	5.215.000	
Difference in Fair Value (Note 39)	774.040	
Sub Total of Additions	8.807.525	
<u>Deductions</u>		
Investment Property Depreciation	-	
Reclassification to Fixed Assets	2.217.100	
Sub Total of Deductions	2.217.100	
Ending Balance	76.881.785	

The Revaluations of land and building owned by Company was conducted by Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Ruky, Safrudin & Rekan based on report No.RSR.W/A.230418/098 dated April 6, 2018. Management asserted that based on internal assessment result on Investment Property, The management Believes that there is no significant increase on fair values of assets at December 31, 2019.

	2018	
Building Units		
Jimbaran Villa	12.395.700	
Ubud Village Residence	11.701.300	
Balikpapan Apartment	5.491.800	
Melrose Place Shophouse	7.994.885	
Land not yet Developed		
Land Jelupang	39.298.100	
Land Wates	-	
Total	76.881.785	

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 tanggal 8 Juni 2018, atas sebidang tanah seluas 951 M² yang terletak di Kampung Wates RT 03 RW 03, Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten.

Based on the Purchase Binding Agreement (PPJB) Number 34 dated June 8, 2018, on a plot of land covering an area of 951 M² located in Kampung Wates RT 03 RW 03, Pakulonan Village, Serpong Utara District, South Tangerang City, Banten Province.

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 31 Desember 2017, tanah belum dikembangkan merupakan tanah yang berlokasi di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan seluas 9.424 m² sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12528 dengan pendaftaran berdasarkan Surat Keputusan dari Badan Pertanahan Republik Indonesia No. 111/HGB/BPN.29.07/2016 tanggal 29 Juli 2016 mengenai pemberian Hak Guna Bangunan.

As of December 31, 2018 and December 31, 2017, undeveloped land is land located in Kelurahan Jelupang, North Serpong Subdistrict, South Tangerang City with an area of 9,424 m² which has been through a legalization process, with Certificate of Building Use Rights Number 12528 and has received a Decree from the National Land Agency of the Republic of Indonesia No. 111/ HGB/BPN.29.07/2016 dated July 29, 2016 concerning the granting of Building Use Rights.

Penambahan Properti Investasi tahun 2019 merupakan tanah belum dikembangkan merupakan milik TPG sebesar Rp7.248.172 yang berlokasi di Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan seluas 8.685 m².

Additional Investment Properties is undeveloped land owned by TPG amounted Rp7,248,172 located in Pakulonan, Serpong Utara District, Tangerang Selatan City covering an area of 8,685 m².

14. Aset Tetap

14. Property and Equipment

31 Desember/December 31, 2019					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additional	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Pemilikan Langsung					Direct Ownership
Bangunan	16.359.956	806.212	18.740.812	35.906.980	Building
Peralatan Kantor	742.131	1.715.115	-	2.457.246	Office Equipment
Inventaris Kantor	4.715.516	906.227	-	5.621.743	Office Supplies
Kendaraan	3.734.947	2.342.267	-	6.077.214	Vehicles
Inventaris Proyek	34.100	-	-	34.100	Project Supplies
Aset dalam Penyelesaian	71.952.401	13.257.161	(18.740.812)	66.468.750	Construction In Progress
Jumlah Biaya Perolehan	97.539.051	19.026.982	-	116.566.033	Total Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan					Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung					Direct Ownership
Bangunan	1.847.892	984.276	-	2.832.168	Building
Peralatan Kantor	281.584	281.605	-	563.189	Office Equipment
Inventaris Kantor	2.222.711	1.054.870	-	3.277.581	Office Supplies
Kendaraan	874.194	726.872	-	1.601.066	Vehicles
Inventaris Proyek	34.100	-	-	34.100	Project Supplies
Jumlah Akumulasi Penyusutan	5.260.481	3.047.623	-	8.308.104	Total Accumulated Depreciation
Nilai Buku	92.278.570			108.257.929	Book Value

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

31 Desember/December 31, 2018				
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additional</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>
Biaya Perolehan				Acquisition Cost
Pemilikan Langsung				Direct Ownership
Bangunan	15.321.956	1.038.000	-	16.359.956
Peralatan Kantor	273.051	469.081	-	742.131
Inventaris Kantor	3.878.395	837.121	-	4.715.516
Kendaraan	2.196.146	1.822.801	284.000	3.734.947
Inventaris Proyek	34.100	-	-	34.100
Aset dalam Penyelesaian	-	71.952.401	-	71.952.401
Jumlah Biaya Perolehan	21.703.648	76.119.404	284.000	97.539.051
Akumulasi Penyusutan				Accumulated Depreciation
Pemilikan Langsung				Direct Ownership
Bangunan	1.079.842	768.050	-	1.847.892
Peralatan Kantor	206.753	74.831	-	281.584
Inventaris Kantor	1.318.939	903.772	-	2.222.711
Kendaraan	344.709	557.676	28.191	874.194
Inventaris Proyek	34.320	-	220	34.100
Jumlah Akumulasi Penyusutan	2.984.563	2.304.329	28.411	5.260.481
Nilai Buku	18.719.085			92.278.570

Beban penyusutan sebesar Rp3.047.623 dan Rp2.304.329 masing masing per 31 Desember 2019 dan 2018 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 37).

Penambahan aset dalam penyelesaian Desember 2019 merupakan unit kantor District 8, SCBD Prosperity 1 Tower yang diperkirakan akan selesai pada Februari 2021.

Aset dalam penyelesaian sebesar Rp18.740.812 telah selesai dibangun dan diakui sebagai Gedung pada bulan Oktober 2019 yang berlokasi di Jl. Senopati Raya, District 8 Lt.18 Unit A.

Pada tanggal 31 Desember 2018, Perusahaan menjual kendaraan dengan nilai buku saat dijual sebesar Rp284.000 dengan harga jual sebesar Rp201.746 serta kerugian penjualan aset tetap sebesar Rp82.253. Penjualan kendaraan merupakan kendaraan TMS.

Depreciation expenses of Rp3,047,623 and Rp2,304,329 as of December 31, 2019 and 2018 respectively, were recorded as part of expenses. general and administrative (Note 37).

The increase construction in progress in December 2019 represents of District 8 office unit, SCBD Prosperity 1 Tower units which are expected to be completed in February 2021.

Construction in progress amounting to Rp18,740,812 has been completed and recognized as a Building in October 2019 located on Jl. Senopati Raya, District 8 Lt.18 Unit A.

As of December 31, 2018, the Company sold vehicles with a book value when sold amounting to Rp284,000 with a selling price of Rp201,746 and a loss on sale of property and equipment of Rp82,253. Vehicle sales are TMS vehicles.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Aset dalam penyelesaian tahun 2018 merupakan Apartemen Brooklyn dan 2 unit kantor District 8 SCBD Prosperity Tower masing masing senilai Rp66.049.600 dan Rp5.902.802 yang diperkirakan akan selesai pada 2019 dan Februari 2021.

Construction in progress in 2018 represents of Brooklyn and 2 units office District 8 SCBD Prosperity Tower units each Rp66,049,600 and Rp5,902,802 which are expected to be completed in 2019 and February 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, aset tetap kendaraan telah diasuransikan kepada pihak ketiga yaitu PT Asuransi Intra Asia terhadap risiko kehilangan, kecelakaan dan risiko lainnya. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungan.

As of December 31, 2019 and 2018, property and equipment of vehicles have been insured with third parties, namely PT Asuransi Intra Asia against the risk of loss, accident and other risk. Management believes that the insurance coverage is sufficient to cover possible losses on the assets insured.

15. Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya

	2019
PT Bank Central Asia Tbk	24.813.153
PT Bank Pan Indonesia Tbk	5.456.016
PT Bank Permata	4.403.731
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.094.971
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	775.163
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	441.088
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	96.571
Kospin Indosurya	-
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	5.035
Jumlah	37.085.728

Seluruh rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan rekening dalam mata uang rupiah sehubungan dengan utang bank jangka panjang dan fasilitas kredit kepemilikan rumah, apartemen dan ruko oleh bank (Catatan 45).

15. Restricted Cash in Banks

	2018
PT Bank Central Asia Tbk	6.801.876
PT Bank Pan Indonesia Tbk	4.174.635
- PT Bank Pemata	-
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	733
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	805.239
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	487.736
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	95.568
Kospin Indosurya	550.000
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	5.132
12.920.919 Total	

All restricted cash in banks are denominated in Rupiah related to each long-term bank loan and credit facility for housing, apartment, and shophouses ownership (Note 45).

16. Biaya yang Ditangguhkan

	2019
Biaya yang Ditangguhkan	106.108.416
Akumulasi Amortisasi	(13.439.581)
Jumlah	92.668.835

Merupakan beban pemasaran jangka panjang dan ruang pameran untuk proyek The Smith dan Collins Boulevard masing-masing oleh TD dan TMS.

16. Deferred Charges

	2018
Deferred Charges	71.703.892
Accumulated Amortitation	(2.279.221)
69.424.671 Total	

Represents long-term marketing expenses and exhibition room for The Smith and Collins Boulevard for TD and TMS, respectively.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

17. Goodwill

a. Akuisisi Saham PT TD (Tahun 2014)

Harga Perolehan	41.970.000	Acquisition Cost
Nilai Buku Ekuitas TD	(13.770.000)	Book Value of TD Equity
Goodwill	28.200.000	Goodwill

b. Akuisisi Saham PT STC (Tahun 2015)

Harga Perolehan	14.204.831	Acquisition Cost
Nilai Buku Ekuitas STC	(125.000)	Book Value of STC Equity
Goodwill	14.079.831	Goodwill

Tidak terdapat penurunan nilai atas goodwill.

17. Goodwill

a. Acquisition Share of PT TD (In 2014)

Acquisition Cost	41.970.000
Book Value of TD Equity	(13.770.000)
Goodwill	28.200.000

b. Acquisition Share of PT STC (In 2015)

Acquisition Cost	14.204.831
Book Value of STC Equity	(125.000)
Goodwill	14.079.831

There is no value impairment of goodwill.

18. Utang Usaha Pihak Ketiga

	2019
Pihak ketiga	
CV Juara Linta Abadi	2.230.374
PT Claysia Megah Persada	651.526
PT Astika Graha Indonesia	337.598
CV Inti Chandra	173.460
PT Anugerah Bina Karya	9.558
PT Indonesia Pondasi Raya Tbk	-
PT Bintang Daud Indonesia	-
PT Cipta Kreasi Buana	-
PT Bardie Puritama	-
PT Tunas Jaya Sanur	-
Lainnya Dibawah Rp500.000)	10.209.131
Jumlah	13.611.647

18. Accounts Payables to Third Parties

	2018	
Third Parties		
CV Juara Linta Abadi	2.230.374	
- PT Claysia Megah Persada		
227.728 PT Astika Graha Indonesia		
- CV Inti Chandra		
- PT Anugerah Bina Karya		
3.050.231 PT Indonesia Pondasi Raya Tbk		
2.668.778 PT Bintang Daud Indonesia		
843.872 PT Cipta Kreasi Buana		
574.640 PT Bardie Puritama		
327.517 PT Tunas Jaya Sanur		
18.236.054 Others (Each Below Rp500,000)		
Total	28.159.194	

19. Utang Lain-lain - Jangka Pendek

	2019
Pihak Berelasi	
Heriyanto Tantra	100.000.000
Sugeng	10.000.000
Septian Starlin	8.494.008
PT Kunci Daud Indonesia	648.019
PT Intan Investama Internasional	530.198
Direksi	-
Lainnya	-
Jumlah	119.672.225

19. Other Payable – Short Term

	2018	
Related Parties		
Heriyanto Tantra	98.000.000	
Sugeng	-	
3.549.849 Septian Starlin		
648.019 PT Kunci Daud Indonesia		
530.198 PT Intan Investama Internasional		
26.400 Direksi		
3.382.937 Others		
Total	106.137.403	

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Multi Garam Utama	3.000.000	-	PT Multi Garam Utama
Selina	3.000.000	-	Selina
PT Bantolo Jaya Karya	1.530.000	-	PT Bantolo Jaya Karya
Maria Taruna	700.000	-	Maria Taruna
KSO Waskita Trinita 2	8.000	325	KSO Waskita Trinita 2
Biantoro Setijo	-	5.000.000	Biantoro Setijo
Adrianto Trisnadi	-	1.000.000	Adrianto Trisnadi
PT Universal Parama Invesindo	-	1.800.000	PT Universal Parama Invesindo
PT Parama Inti Invesindo	-	1.705.365	PT Parama Inti Invesindo
Lain-lain	9.160.956	2.675.551	Others
Sub Jumlah	17.398.956	12.181.241	Sub Total
Jumlah	137.071.181	118.318.644	Total

Utang kepada Heriyanto Tantra merupakan utang TD yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu lebih dari satu tahun.

Payable to Heriyanto Tantra is TD payable with without interest, without collateral and more than 1 year period of payment.

Utang kepada PT Trinita Dinamik Santoz (TDS) merupakan utang TD atas pembelian tanah oleh PT Trinita Dinamik Santoz (TDS).

Payable to PT Trinita Dinamik Santoz (TDS) is TD payable for the purchase of land by PT Trinita Dinamik Santos (TDS).

Utang kepada Sugeng merupakan utang TMS yang ditentukan dengan bunga 12%, tanpa jaminan dan jangka waktu satu tahun.

Payable to Sugeng is TMS payable with 12% interest, without collateral and 1 year period of payment.

Utang kepada Biantoro Setijo dan Adrianto Trisnadi merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 12%, tanpa jaminan dan jangka waktu satu tahun.

Payable to Biantoro Setijo and Adrianto Trisnadi is the Companys' payable with 12% interest, without collateral and 1 year period of payment.

Utang kepada PT Parama Inti Invensindo dan PT Universal Parama Invensindo merupakan utang Perusahaan yang ditentukan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu 36 bulan.

Payable to PT Parama Inti Invensindo and PT Universal Parama Invensindo is the Companys' payable with no interest, collateral and 36 months period of payment.

Utang kepada Heriyanto Tantra merupakan utang TDS yang ditentukan tanpa bunga dan jaminan. Dengan jangka waktu pengembalian 1 tahun.

Payable to Hariyanto Tantra is TDS's payable with no interest, collateral and term of payment. With 1 year period of payment.

20. Beban Akrua

Beban akrual merupakan biaya-biaya proyek TD dan TMS serta komisi TPG yang masih harus dibayarkan dengan rincian sebagai berikut:

	2019
Gaji	191.978
Komisi Marketing	57.881
Jasa Profesional	20.000
Bunga	5.200
Lainnya	28.036.080
Jumlah	28.311.139

20. Accrued Expenses

Accrued expenses represents costs of TD and TMS project and accrued TPG's commission with the following details:

	2018	
715.145	Salary	
15.271	Marketing Commission	
70.000	Professional Services	
131.277	Interest	
24.024.640	Others	
24.956.333	Total	

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

**21. Uang Muka Penjualan dan Titipan Pelanggan
dan Pendapatan Diterima Dimuka**

	2019
Uang Muka Penjualan	122.629.258
Titipan Pelanggan	3.944.619
Jumlah	126.573.877

Rincian Uang Muka Penjualan sebagai berikut:

	2019
Collins	98.358.012
Springwood	12.796.206
Marcus Boulevard	10.685.285
Ubud Village	772.727
Melrose Place	17.028
Jumlah	122.629.258

Uang muka penjualan merupakan uang muka penjualan unit apartemen dan perumahan yang belum memenuhi kriteria pengakuan pendapatan.

Rincian Uang Titipan Pelanggan sebagai berikut:

	2019
Titipan Penjualan	3.486.391
Titipan Akta Jual Beli dan BPHTB	243.560
Titipan <i>Full Furnished</i>	214.668
Titipan <i>Building Management</i>	-
Jumlah	3.944.619

Uang muka titipan pelanggan merupakan penerimaan dari calon pembeli yang masih dapat dibatalkan sewaktu-waktu.

Pendapatan diterima dimuka dari penjualan merupakan selisih lebih antara uang yang diterima dengan pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek Springwood sebesar Rp120.014.258 dan Rp169.649.978, masing-masing pada 31 Desember 2019 dan 2018.

**21. Advances from Customers, Customer
Deposit and Unearned Revenues**

	2018	
Advance Sales	77.495.259	
Customer Deposit	906.700	
Total	78.401.959	

Details of Advances from Customers are as follows:

	2018	
Collins	44.920.104	
Springwood	31.660.428	
Marcus Boulevard	142.000	
Ubud Village	772.727	
Melrose Place	-	
Total	77.495.259	

Advances from customers – sales represent sale of apartments and houses which have not yet met the criteria of revenue recognition.

The details of the Customer's Deposit are:

	2018	
Sales Deposits	458.810	
Custody of the Sale and Purchase Deed	214.375	
Full Furnished Deposits	181.165	
Building Management Deposits	52.350	
Total	906.700	

Advances Customer Deposit are receipts from prospective buyers that can still be canceled at any time.

Unearned income from sales represents the difference between money received with income recognition based on the percentage of completion of the Springwood project of Rp120,014,258 and Rp169,649,978, as of December 31, 2019 and 2018, respectively.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

22. Utang Pembelian Aset Tetap

	2019
Pokok dan Bunga	2.422.930
Dikurangi Beban Bunga yang Belum Jatuh Tempo	<u>(285.296)</u>
Nilai sekarang atas Pembayaran Minimum Utang Sewa Pembiayaan	2.137.634
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(800.486)</u>
Jumlah Jangka Panjang	<u>1.337.148</u>

Utang pembelian aset tetap merupakan utang atas pembelian kendaraan bermotor dengan sebagai berikut:

- TPG, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT Mandiri Tunas Finance dengan suku bunga 10,5% per tahun dan jangka waktu 36 bulan.
- TD, atas pembelian 2 unit kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dan PT BII Finance per 31 Desember 2019 dan 2018 dengan suku bunga 4,35% per tahun dengan jangka waktu 36 bulan sampai dengan 48 bulan.
- PTB, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dengan suku bunga 9,76% per tahun dan jangka waktu 48 bulan.

22. Liabilities for Purchase of Property and Equipment

	2018	
963.843		Principal and Interest
(132.122)		Minus Interest Expense
		That Has Not Been Due
831.721		Current Value of
		Minimum Payment of
		Finance Lease Payable
(417.801)		Less Current Maturities
413.920		Total Long – Term Liability

Debt purchase of fixed assets is a debt for the purchase of a motorized vehicle with the following:

- TPG, for the purchase of motorized vehicles to PT Mandiri Tunas Finance with an interest rate of 10.5% per year and a period of 36 months.
- TD, for the purchase of 2 units of motorized vehicles to PT BCA Finance and PT BII Finance as of December 31, 2019 and 2018 with an interest rate of 4.35% per year and a period of between 36 months until 48 months.
- PTB, for the purchase of motorized vehicles to PT Mandiri Tunas Finance with an interest rate of 9.76% per year and a period of 48 months.

23. Utang Obligasi Konversi

PT Perintis Trinitis Properti Tbk menerbitkan *Mandatory Convertible Bonds (MCB)* obligasi konversi pada Tanggal 25 Maret 2019 dan Tanggal 28 Oktober 2019 masing-masing dengan nilai total Rp13.200.000 dan Rp36.000.000 dan tanggal 17 Desember 2018 dengan total nilai Rp39.700.000.

Berdasarkan perjanjian, obligasi ini wajib dikonversi ke saham perusahaan pada saat *Initial Public Offering (IPO)* dan memiliki jatuh tempo 12 bulan setelah tanggal pencatatan saham. PT Perintis Trinitis Properti Tbk (Penerbit) akan memberikan bunga sebesar 1% per bulan dari nilai MCB Masyarakat (Pembeli) setelah terlampauinya rencana tanggal pencatatan saham. Pemberian bunga akan berakhir sampai dengan dilakukannya IPO.

23. Mandatory Convertible Bonds

PT Perintis Trinitis Properti Tbk issued *Convertible Bonds (MCB)* on March 25, 2019 and October 28, 2019 each with total value of Rp13,200,000 and Rp36,000,000 and December 17, 2018 with a total value of Rp39,700,000.

Based on the agreement, these bonds must be converted to company shares on the date of *Initial Public Offering (IPO)* and have a maturity of 12 months after the date of listing of shares. PT Perintis Trinitis Properti Tbk (Publisher) will provide interest of 1% per month from the value of the Community MCB (Buyer) after the planned date of listing of shares has been exceeded. Provide of interest will be ended until the date of IPO.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Penerbitan obligasi tersebut ditujukan untuk mendanai modal kerja. Nilai wajar komponen liabilitas, tercakup dalam pos obligasi konversi dan disajikan sebagai bagian liabilitas jangka pendek, dihitung dengan menggunakan tingkat suku bunga pasar untuk obligasi yang serupa tanpa fitur konversi. Nilai wajar ditentukan saat penerbitan dan untuk selanjutnya dicatat pada nilai yang diamortisasi. Jumlah sisa, mewakili nilai opsi konversi ekuitas, dimasukkan pada ekuitas, dikurangi dengan pajak penghasilan.

Obligasi konversi diakui pada laporan posisi keuangan yang dihitung sebagai berikut:

	2019
Nilai nominal obligasi konversi	88.900.000
Diskonto yang Belum Diamortisasi	(2.455.000)
Komponen ekuitas pada pengakuan Awal	(1.778.333)
Komponen liabilitas	84.666.667

Nilai Wajar komponen liabilitas obligasi konversi pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing sebesar Rp84.666.667 dan Rp37.809.524. Nilai wajar ini dihitung dari arus kas didiskonto dengan menggunakan tingkat suku bunga pasar sebesar 5%.

Pada tanggal 15 Januari 2020, seluruh Obligasi Konversi telah dikonversikan menjadi 444.500.000 saham publik dengan nilai konversi sebesar Rp44.450.000 (Catatan 48).

The issuance of the bonds is intended to fund working capital. The fair value of liability components, which are included in convertible bonds and are presented as part of current liabilities, are calculated using market interest rates for similar bonds without conversion features. Fair value is determined at issuance and subsequently recorded at amortized value. The remaining amount, representing the value of the option of equity conversion, is included in equity, less income tax.

Convertible bonds are recognized in the statement of financial position which is calculated as follows:

2018	
39.700.000	Nominal value of the convertible bonds
(1.985.000)	Unamortized Discounts
94.524	Component of equity at initial Recognition
37.809.524	Component of liability

Fair Value of the liability component of the convertible bonds as of December, 2019 and 2018 amounting to Rp84,666,667 and Rp37,809,524. This fair value is calculated from discounted cash flows using market interest rate of 5%.

On January 15, 2020, all Convertible Bonds have been converted into 444,500,000 public shares with the conversion value of Rp44,450,000 (Note 48).

24. Utang Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank

	2019
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	295.218.182
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	180.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	161.600.000
PT Sahabat Finansial Keluarga	23.988.692
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	13.995.702
Jumlah	674.802.576

24. Bank Loans and Non-Bank Financial Institutions Loans

2018	
295.218.182	PT Clipan Finance Indonesia Tbk
-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
224.000.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
19.641.545	PT Sahabat Finansial Keluarga
-	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
538.859.727	Total

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Dikurangi Bagian Lancar			Less Current Portion
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	(165.218.182)	(165.218.182)	PT Clipan Finance Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(62.400.000)	(62.400.000)	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	(50.000.000)	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	(1.478.903)	-	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Sahabat Finansial Keluarga	(8.947.265)	(19.641.545)	PT Sahabat Finansial Keluarga
Sub Jumlah	(288.044.350)	(247.259.727)	Total
Utang Bank Jangka Panjang			Long-Term Bank Loans
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	130.000.000	130.000.000	PT Clipan Finance Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	130.000.000	-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	99.200.000	161.600.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Sahabat Finansial Keluarga	15.041.428	-	PT Sahabat Finansial Keluarga
PT Maybank Indonesia Tbk	12.516.798	-	PT Maybank Indonesia Tbk
Jumlah	386.758.226	291.600.000	Total
Tingkat suku bunga	11 - 17%	11 - 17%	Interest Rate
Jadwal pembayaran			Schedule Payment of
Dalam satu tahun	8.947.265	223.153.650	In one Year
Dalam tahun ke 2	574.769.564	224.000.000	In second year
Dalam tahun ke 3	62.400.000	62.400.000	In third Year
Dalam tahun ke 4	30.766.297	30.766.296	In four Year
Sub Jumlah	676.883.126	540.319.946	Total
Dikurangi biaya perolehan yang belum diamortisasi	(2.080.550)	(1.460.219)	Less unamortized Transaction costs
Bersih	674.802.576	538.859.727	Total
Biaya perolehan diamortisasi atas pinjaman yang diperoleh:			Amortized transaction cost on the loan obtained.
Saldo utang bank	674.802.576	538.859.728	Bank loan balance
Biaya bunga yang masih harus dibayar	39.975.983	489.138	Accrued interest expenses
Jumlah	714.778.559	539.348.866	Total

PT Sahabat Finansial Keluarga

Berdasarkan Akta Perjanjian Anjak Piutang No. 244 tahun 2018, PT Trinita Menara Serpong menerima fasilitas anjak piutang sebesar Rp25.000.000, dengan jangka waktu 12 bulan terhitung sejak 18 September 2018 sampai dengan 17 September 2019, dan dapat diperpanjang berdasarkan dengan kesepakatan para pihak.

PT Sahabat Finansial Keluarga

Base on Deed Factoring Agreement No. 244, 2018 PT Trinita Menara Serpong received loan with plafond amounting to Rp25,000,000, with a period of 12 months starting from September 18, 2018 to September 17, 2019, and can be extended based on the agreement of the parties.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

PT Trinitis Menara Serpong memberikan jaminan kepada PT Sahabat Finansial Keluarga berupa:

- Piutang dagang senilai minimal 20% dari *plafond* pembiayaan dengan pengikatan melalui Perjanjian Jaminan Fidusia yang akan dibuat dalam bentuk akta notaris.
- Perjanjian Jaminan Perusahaan.
- Jaminan membeli kembali atau *Buy Back*.

PT Sahabat Finansial Keluarga berhak membatalkan perjanjian ini apabila PT Trinitis Menara Serpong melakukan cidera janji dalam perjanjian tersebut atau melakukan peristiwa dibawah ini:

- Melanggar satu atau lebih dari satu ketentuan dalam perjanjian.
- Pernyataan, surat keterangan atau dokumen yang diberikan oleh Klien dalam perjanjian ini, tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam hal-hal yang dianggap faktor penting.
- Klien dibubarkan atau mengambil keputusan bubar, atau meninggal dunia atau izinnya telah dicabut kembali oleh instansi yang berwenang atau dihentikan usahanya atau dinyatakan di bawah kurator (*curatele*).
- Menurut pertimbangan Faktor, keadaan keuangan klien, bonafiditas dan solvabilitasnya mulai mundur, sehingga klien tidak lagi dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini.
- Klien atau pihak lain yang menanggung kewajiban atau menjamin kewajiban Klien berdasarkan Perjanjian ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau menunda pembayaran utang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketika yang telah ditagih atau jatuh tempo, atau karena sebab apapun tidak berhak mengurus atau menguasai kekayaannya, atau dinyatakan pailit atau suatu permohonan atau tuntutan kepailitan telah diajukan terhadap Klien dan penanggung oleh pihak ketiga kepada instansi yang berwenang.
- Klien mendapatkan pinjaman dari kreditur lain atau Lembaga keuangan lainnya dengan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Faktor.
- Klien selama masih memiliki kewajiban pada Faktor tidak dibenarkan membagikan deviden ataupun memberikan pinjaman kepada pemegang saham tanpa pemberitahuan kepada Faktor.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

PT Trinitis Menara Serpong provides guarantees to PT Sahabat Finansial Keluarga in the form of:

- Accounts receivable worth at least 20% of the financing ceiling by binding through a Fiduciary Guarantee Agreement that will be made in the form of a notary deed.
- Company Guarantee Agreement.
- Guaranteed to buy back or *Buy Back*.

PT Sahabat Finansial Keluarga has the right to cancel this agreement if PT Trinitis Menara Serpong carries out an injury in the agreement or performs the following events:

- Violates one or more provisions in the agreement.
- Statement, certificate or document provided by the Client in this agreement, is not true or not in accordance with the actual reality in matters that are considered important factors.
- The client is dissolved or decides to disperse, or dies or the permit has been revoked by the authorized institution or the business is terminated or declared under the curator (*curatele*).
- In consideration of the Factor, the client's financial situation, the reliability and solvency begin to retreat, so that the client can no longer fulfill his obligations in accordance with this Agreement.
- The client or other party that bears the obligation or guarantees the obligations of the Client under this Agreement submits an application to be declared bankrupt or delays payment of the debt to the competent authority or does not pay the debt to the party when it has been billed or is due, or for any reason not entitled manage or control his wealth, or declared bankrupt or a request or bankruptcy claim has been filed against the Client and penanggung by a third party to the authorized agency.
- The client gets a loan from another creditor or other financial institution without prior notice to the Factor.
- Clients while still having obligations on the Factor are not allowed to distribute dividends or provide loans to shareholders without notice to the Factor.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

- Kekayaan Klien seluruhnya atau sebagian disita oleh instansi yang berwajib.
- Setiap diadakan perubahan anggaran dasar klien wajib memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Faktor 7 hari setelah dilakukan perubahan tersebut.

PT Clipan Finance Indonesia Tbk

- a. Berdasarkan Akta No. 17 tanggal 31 Maret 2017, PTP menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafon sebesar Rp18.000.000 dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Atas akta tersebut telah dilakukan Addendum I Nomor 01, tanggal 03 September 2018 dan Addendum II Nomor 04, tanggal 28 September 2018. Jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 1 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada dikemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kampung Duri Kosambi, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta seluas 3.351m² (SHM No. 12003 atas nama Septian Starlin).
2. Pemberian hak tanggungan atas 1 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada dikemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Jalan Kebon Jeruk Raya No. 56, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat. Dengan perincian sebagai berikut:
 - i. SHGB No. 02397 atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 61m² dan 264m².
 - ii. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) PTP.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- Client's assets are wholly or partly confiscated by the authorized agency.
- Every change in the articles of association of the client is required to provide written notice to Factor 7 days after the change is made.

PT Clipan Finance Indonesia Tbk

- a. Based on Deed No. 17 dated March 31, 2017, PTP received loan from PT Clipan Finance Indonesia Tbk with plafond amounting to Rp18,000,000 with interest rate 17% pa and provision 1%. There is addendum for this Deed with Addendum I Number 01, dated September 03, 2018 and Addendum II Nomor 04, dated September 28, 2018. Term for this credit facility is up to April 10, 2020.

In connection with the facility above, the details of collateral to bank are as follows:

1. Granting mortgage of one part of land and all buldings with all thing placed, installed, embedded on/in land/building located in Kampung Duri Kosambi, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta measuring 3.351m² (SHM No. 12003 on behalf of Septian Starlin).
2. Granting mortgage of one part of land and all buldings with all thing placed, installed, embedded on/in land/building located in Jalan Kebon Jeruk Raya No.56, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, West Jakarta are as follows:
 - i. SHGB No. 02397 on behalf of PTP measuring land and building of 61m² dan 264m², respectively.
 - ii. Cross Collateral and Cross Default with Financing Working Capital Agreement (Working Capital Facility) PTP.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

3. Pemberian hak tanggungan atas 7 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada di kemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciledug, Kota Tangerang, Banten dengan perincian sebagai berikut :
 - i. SHGB No. 543/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - ii. SHGB No. 529/Sudimara Timur atas nama PT dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 100m²
 - iii. SHGB No. 500/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - iv. SHGB No. 501/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m² dan 100m²
 - v. SHGB No. 365/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 80m²
 - vi. SHGB No. 364/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 32m²
 - vii. SHGB No. 357/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m² dan 80m²
- b. Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 25 September 2017, PTP menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafon sebesar Rp150.000.000 dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Atas akta tersebut telah dilakukan Addendum I Nomor 05, tanggal 28 September 2018. Jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Sehubungan dengan pinjaman di atas,
berikut adalah agunan kepada bank antara
lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 2 bidang tanah beserta bangunan yang telah dan akan ada dikemudian hari serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Jalan Raya Serpong, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Tangerang – Banten. Dengan perincian SHGB No. 483 dengan luas 2.440m² dan SHGB No. 484 dengan luas 11.830m² atas nama TMS.
 2. *Cross Collateral* dan *Cross Default* dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) PTP.
- c. Berdasarkan Akta No. 10 tanggal 25 September 2017, PTP menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan plafon sebesar Rp130.000.000 dengan dengan suku bunga 17% pa dan provisi 1%. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada bulan September 2019.

Sehubungan dengan pinjaman di atas,
berikut adalah agunan kepada bank antara
lain:

1. Pemberian hak tanggungan atas 3 bidang tanah yang terletak di Jalan Raya Moh. Husni Thamrin Km.7, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan – Banten, yang terdiri dari 3 sertifikat SHGB No. 04012 dengan luas 7.046m², SHGB No. 250 dengan luas 1.360m², dan SHGB No. 04595 dengan luas 733m² atas nama TMG.
2. Tanah beserta bangunan serta segala sesuatu yang berada, dipasang, tertanam di atas/pada tanah/bangunan yang terletak di Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan – Banten seluas 9.424m² (SHM No. 12528 atas nama PTP).
3. *Cross Collateral* dan *Cross Default* dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) PTP.

*In connection with the facility above, the
details of collateral to bank are as follows:*

1. *Granting mortgage of two part of land and all buldings with all thing placed, installed, embedded on/in land/building located in Jalan Raya Serpong, Kelurahan Panunggan, Kecamatan Pinang, Tangerang – Banten. With details SHGB No.483 measuring 2,440m² and SHGB No. 484 measuring 11,830m² on behalf of TMS.*
 2. *Cross Collateral and Cross Default with Capital Financing Agreement (Working Capital Facility) PTP.*
- c. *Based on Deed Number 10, dated September 25, 2017, PTP received loan from PT Clipan Finance Indonesia Tbk with working capital credit facility amounting to Rp130,000,000 with interest rate 17% pa and provision 1%. Maturity date of this loan is September 2019*

*In connection with the facility above, the
details of collaterals to bank are as follows:*

1. *Granting mortgage of three part of land and all buldings located in Jalan Raya Moh. Husni Thamrin Km.7, Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan – Banten, consists of 3 certificates are SHGB No. 04012 measuring 7,046m², SHGB No. 250 measuring 1,360m², SHGB No. 04595 measuring 733m² on behalf of TMG .*
2. *Land and building with all thing placed, installed, embedded on/in land/building located in Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan – Banten measuring 9,424m² (SHM No.12528 on behalf of PTP).*
3. *Cross Collateral and Cross Default with Capital Financing Agreement (Working Capital Facility) PTP.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

Berdasarkan Surat Nomor 274/CFI/Dir/III/2018 tanggal 23 Maret 2018 dari PT. Clipan Finance Indonesia Tbk, terdapat pengesampingan *negative covenant* atas pembagian dividen kepada pemegang saham diatas 50% laba bersih, agar diberitahukan secara tertulis kepada kreditor.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Entitas Anak, TD)

Berdasarkan perjanjian kredit no. 98 tanggal 21 Juni 2017, PT Pan Indonesia Tbk memberikan fasilitas kredit kepada PT Trinita Dinamik berupa fasilitas pinjaman jangka panjang sebesar Rp250.000.000.

Berdasarkan surat Persetujuan pemberian kredit (SP2K) atas nama TD No. 0793/CIB/EXT/17, TD memperoleh fasilitas kredit untuk take over hutang di Bank Muamalat Indonesia sebesar Rp130.000.000, *take over* pemegang saham PTP di Bank Muamalat sebesar Rp50.000.000 dan sisa plafon digunakan untuk penyelesaian pembangunan proyek apartemen Springwood Residence yang terletak di Jl. MH. Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang. TD memperoleh fasilitas kredit dengan jangka waktu 5 (lima) tahun dengan *grace period* 1 (satu) tahun. Bunga pinjaman sebesar 11,00% pa (*floating*).

Sehubungan dengan pinjaman di atas, berikut adalah agunan kepada bank antara lain:

1. APHT atas tanah dan bangunan seluas 6.503 m² yang berlokasi di Jalan Raya MH. Thamrin, Tangerang. Bukti kepemilikan SHGB No. 1097, SHGB No. 1098, SHGB No 766, SHGB No. 767, SHGB No. 1101, SHGB No. 1114, SHGB No. 1115, SHGB No. 1116, SHGB No. 1117, yang seluruhnya atas nama TD. Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000.
2. FEO atas piutang usaha apartemen Springwood Residence.
3. Corporate Guarantee PT Perintis Trinita Properti.
4. Personal Guarantee Bapak Kevin Jong.
5. Personal Guarantee Bapak Samuel Stepanus.

Negative Covenant: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya terhutang dilunasi, maka TD berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan tertulis dahulu kepada kreditor, antara lain:

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Based on Letter Number 274/CFI/Dir/III/2018 dated March 23, 2018 from PT. Clipan Finance Indonesia Tbk, there was waiver of *negative covenant* related to distribution of dividend to shareholder more than 50% of net income, it should be a written confirmation to creditors.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Subsidiary, TD)

Based on credit agreement no. 98 dated June 21, 2017, PT Pan Indonesia Tbk provide credit facility to PT Trinita Dinamik form of long term loan facility amounting to Rp250,000,000.

Based on credit approval letter (SP2K) on behalf of TD No. 0793/CIB/EXT/17, TD obtained credit facility for take over loan in Bank Muamalat Indonesia amounting to Rp130,000,000, PTP, shareholder, taking over in Bank Muamalat amounting to Rp50,000,000 and remaining plafond used for completion of project Springwood Residence apartment which located in Jl. MH. Thamrin (Jalan Raya Serpong), Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Tangerang. TD obtained credit facility with term of 5 (five) years with *grace period* 1 (one) year. Interest rate amounting to 11.00% pa (*floating*).

In connection with the facility above, the details of collaterals to bank are as follows:

1. APHT of land and all buildings measuring 6,503m² which located in Jalan Raya MH. Thamrin, Tangerang. Legal rights are SHGB No. 1097, SHGB No. 1098, SHGB No 766, SHGB No. 767, SHGB No. 1101, SHGB No. 1114, SHGB No. 1115, SHGB No. 1116, SHGB No. 1117, on behalf of TD. This assets will mortgage amounting to Rp300,000,000.
2. FEO on accounts receivable of Springwood Apartment Residence.
3. Corporate Guarantee of PT Perintis Trinita Properti.
4. Personal Guarantee of Mr. Kevin Jong.
5. Personal Guarantee of Mr. Samuel Stepanus.

Negative covenant: Before all loan principal and interest and other fees owed have been paid, TD promises and commits himself not to do the following things below without prior approval from the creditor, including:

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- a) Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham;
- b) Memberikan pinjaman kepada perusahaan afiliasi, subsidiary, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari, kecuali dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari;
- c) Membayar atau membagikan dividen;
- d) Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan;
- e) Menarik kembali modal yang telah disetor.

Berdasarkan Surat Nomor 1205/CIB/EXT/2019 tanggal 21 Agustus 2019 dari PT Bank Panin, Tbk, terdapat penghapusan *negative covenant* terkait pembagian dividen kepada pemegang saham.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Akta No. 24 tanggal 22 Februari 2019, PT. Trinita Dinamik menerima pinjaman dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan plafon sebesar Rp300.000.000 dengan tujuan pembangunan apartemen, SOHO dan Office The Smith sebanyak total 650 unit beserta sarana yang berlokasi di Jalan Jalur Sutera Kav 7A, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang, Alam Sutera-Kota Tangerang. Perusahaan memperoleh fasilitas kredit dengan ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:

1. Jangka waktu fasilitas: selama 5 (lima) tahun sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit dan sudah termasuk *grace period* selama 1 (satu) tahun.
2. *Grace period* fasilitas: Selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
3. *Availability period* fasilitas: Selama 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit.
4. Tingkat suku bunga: Sebesar 11,00% pa *adjustable rate*.
5. Jangka pembayaran bunga: Kewajiban bunga dibayarkan pada setiap awal bulan untuk kewajiban bunga 1 (satu) bulan periode sebelumnya.
6. Provisi: sebesar 0.25% dari plafond fasilitas kredit.

- a) Obtaining additional loan from other party, except for the normal trading transactions and subordinated loan from shareholders;
- b) Facilitating loan to the related parties, subsidiaries, or the existing third parties and that will be raising in the future, except for the normal daily operating activities;
- c) Pay or distribute dividends;
- d) Placement an other investment and/or executing business that has no relationship with the existing business;
- e) Withdraw capital that has been paid up.

Based on Letter Number 1205/CIB/EXT/2019 dated August 21, 2019 from PT Bank Panin, Tbk, there was deletion of negative covenant related to distribution of dividend to shareholders.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Deed Number 24 dated Februari 22, 2019, PT. Trinita Dinamik obtained a credit facility of Rp300,000,000 from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, with the aim of constructing apartments, SOHO and The Smith's Office totaling 650 units and facilities located on the 7A Kav Silk Road, Kunciran Village, Pinang District, Alam Sutera-Tangerang City. The company obtained a credit facility with the following terms and conditions:

1. Facility period: for 5 (five) years from the date of signing the credit agreement and including a grace period of 1 (one) year.
2. Grace period facility: For 1 (one) year from the date of signing the credit agreement.
3. Facility availability period: For 1 (one) year from the date of signing the credit agreement.
4. Interest rates: 11.00% pa *adjustable rate*.
5. Interest payment term: The interest obligation is paid at the beginning of each month for the interest obligation of the previous 1 (one) month period.
6. Provisions: of 0.25% of the credit facility ceiling.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

7. Biaya Administrasi: sebesar 0.25% dari plafond fasilitas kredit.
 8. Denda: 2% p.a di atas suku bunga kredit yang berlaku, dihitung atas jumlah tunggakan, dari tanggal penagihan sampai dengan tanggal pembayaran atas tunggakan dimaksud.
 9. Biaya Cadangan Pemasangan Hak Tanggungan:
 - a. 0.50% dari plafond kredit atau jumlah tertentu untuk pemasangan Hak Tanggungan
 - b. Apabila biaya pemasangan melebihi dana cadangan tertentu, maka debitur mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan biaya tersebut.
 10. Jaminan Kredit:
 - a. Lahan pembangunan Apartemen, SOHO dan Office The Smith dengan No.Sertifikat SHGB 6733,SU 3266/KUNCIRAN/2018 dengan Luas 4.000, yang seluruhnya a.n PT Trinita Dinamik. Atas aset ini akan dipasang Hak Tanggungan sebesar Rp300.000.000
 - b. *Personal Guarantee* dari Direktur Utama dan Komisaris Utama a.n PT Trinita Dinamik.
 - c. *Corporate Guarantee* PT Perintis Trinita Properti Tbk.
 - d. *Standing Intruction* atas penyaluran pencairan kredit Konstruksi BTN serta hasil penjualan rumah dan kavling pada proyek apartemen, SOHO dan Office The Smith, baik secara tunai, KPA BTN, atau bentuk penjualan yang lain ke giro operasional PT TD di Bank BTN KC Tangerang.
 - e. *Cessie/fiducia* atas piutang PT TD yang berkaitan dengan semua proyek Apartemen, SOHO dan Office The Smith.
 - f. *Standing Instruction* atas seluruh hasil pendapatan dan transaksi Apartemen, SOHO dan Office The Smith ke giro PT Trinita Dinamik di Bank BTN KC Tangerang.
 - g. Perjanjian Subordinasi, yang mana tidak akan melunasi hutang kepada pihak lain dan pihak terafiliasi sebelum hutang ke BTN lunas.
 - h. Kuasa substitusi kepada BTN, apabila menurut penilaian Bank tidak lancar maka Bank BTN akan mengambil alih penjualan unit-unit yang di biayai untuk menyelesaikan kewajiban kredit sampai dengan lunas.
7. *Administration Fee: 0.25% of the credit facility ceiling.*
 8. *Penalty: 2% p.a above the applicable credit interest rate, calculated on the arrears amount, from the billing date until the payment date of the arrears.*
 9. *Backup Fee for Installing Mortgage Right:*
 - a. *0.50% of the credit limit or a certain amount to install Mortgage*
 - b. *If the installation fee exceeds a certain reserve fund, the debtor commits himself to bear the lack of these costs.*
 10. *Credit Guarantee:*
 - a. *Land construction for Apartment, SOHO and The Smith Office with Certificate No. SHGB 6733, SU 3266 / KUNCIRAN / 2018 with an area of 4,000, all of which are a.n PT Trinita Dinamik. For this asset, a Mortgage Right of Rp300,000,000 will be installed*
 - b. *Personal Guarantee from the President Director and President Commissioner on behalf of PT Trinita Dinamik.*
 - c. *Corporate Guarantee PT Perintis Trinita Properti Tbk.*
 - d. *Standing Instructions for BTN Construction loan disbursement and proceeds from sales of houses and land plots in apartment projects, SOHO and The Smith's Office, either in cash, KPA BTN, or other forms of sales to PT TD's operational demand deposits at Bank BTN KC Tangerang.*
 - e. *Cessie / fiduciary for PT TD's receivables related to all Apartment, SOHO and Office The Smith projects.*
 - f. *Standing Instructions on the entire income and transactions of Apartment, SOHO and Office The Smith to PT Trinita Dinamik's current account at Bank BTN KC Tangerang.*
 - g. *Subordinated Agreement, which will not pay off debts to other parties and affiliated parties before the debt to BTN is paid off.*
 - h. *The power of substitution to BTN, if according to the Bank's assessment is not smooth then Bank BTN will take over the sale of the units financed to settle the credit obligations until paid off.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

11. Syarat pencairan fasilitas kredit:

- a. Telah memenuhi persyaratan sebelum atau sesudah akad kredit serta kewajiban PT TD yang sudah ditetapkan oleh BTN sudah terpenuhi.
- b. Telah mengajukan permohonan tertulis terkait pencairan yang berisi nominal yang telah ditanda tangani oleh pihak yang berwenang sesuai dengan anggaran dasar PT TD dan akta perubahannya.
- c. Pencairan pertama wajib dengan seizin kantor pusat BTN.
- d. Telah menandatangani perjanjian kredit dan aksesori-nya oleh pejabat yang berwenang sesuai Anggaran Dasar Debitur dan perubahannya.
- e. Telah menandatangani secara *Notariel* perjanjian kredit, pengikatan jaminan dan perjanjian-perjanjian lainnya sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit ini secara sempurna.
- f. Penarikan pertama maksimal sebesar 20% dari plafond kredit, yang dananya digunakan untuk pembangunan Apartemen, SOHO dan Office The Smith.
- g. Pencairan pertama sesuai dengan SE.No.17/DIRCMLD/2016 tanggal 31 Maret 2016 perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut:
 - Kondisi tanah yang dibiayai telah siap dibangun dengan laporan atau berita acara peninjauan lapangan yang dilengkapi dengan foto proyek.
 - Sudah ada permohonan tertulis dari PT TD, rekomendasi Bank BTN KC Tangerang, dan dengan melalui persetujuan Bank BTN Kantor Pusat dengan melampirkan SP2K, Berita acara legal meeting dan berita acara penandatanganan perjanjian kredit, akta perjanjian kredit dan akta lainnya yang dipersyaratkan, serta dokumen lainnya.
 - Maksimal nilai pencairan kredit konstruksi sesuai ketentuan Bank BTN. Apabila pada lokasi proyek sudah terdapat prestasi fisik bangunan pada unit-unit yang dibiayai, maka dapat dihitung sebagai progres tambahan pencairan berdasarkan porsi.

11. Terms for disbursement of credit facilities:

- a. Has fulfilled the requirements before or after the credit agreement and PT TD obligations that have been set by BTN have been fulfilled.
- b. Has submitted a written request related to disbursement containing the nominal that has been signed by the authorized party in accordance with the statutes of PT TD and the deed of amendment.
- c. The first disbursement is mandatory with the permission of the BTN headquarters.
- d. Has signed a credit agreement and accessoire by the authorized official according to the Debtor's Articles of Association and amendments.
- e. Has notarized a credit agreement, binding of collateral and other agreements relating to the granting of this credit facility perfectly.
- f. The first withdrawal is a maximum of 20% of the credit ceiling, the funds of which are used for the construction of Apartments, SOHO and The Smith's Office.
- g. The first disbursement in accordance with SE.No.17 / DIRCMLD / 2016 dated March 31, 2016 regarding the Commercial Loan Standard Operating Procedure can be done with the following conditions:
 - The condition of the land being financed is ready to be built with reports or minutes of field observations that are equipped with project photos.
 - There has been a written request from PT TD, recommendation from Bank BTN KC Tangerang, and with the approval of Bank BTN Head Office by attaching SP2K, Minutes of legal meeting and minutes of signing of credit agreements, deed of credit agreements and other deeds required, as well as other documents .
 - The maximum value of construction credit disbursement is in accordance with Bank BTN regulations. If at the project site there is already a physical achievement of the building in the units financed, then it can be counted as additional progress of disbursement based on portion.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- | | |
|--|--|
| <p>h. Setiap penarikan kredit harus tetap memperhitungkan rasio agunan terhadap outstanding kredit yaitu sebesar 125%. Apabila rasio tidak mencukupi, maka PT TD harus memberikan agunan tambahan di luar proyek yang akan dibiayai.</p> <p>i. Bank berkah untuk menunda pencairan kredit/tidak mencairkan kredit atas prestasi yang telah didukung oleh calon konsumen pasti dengan alasan keamanan atau ketentuan bank.</p> <p>j. Pencairan kredit konstruksi dilakukan melalui rekening debitur a.n PT Trinita Dinamik di Bank BTN KC Tangerang.</p> <p>k. Telah menandatangani perjanjian kredit dan APHT atas seluruh sertifikat jaminan kredit oleh pihak yang berhak sesuai ketentuan yang berlaku dan telah ada convermote notaris yang menyatakan SHT sedang dalam proses dan akan diserahkan kepada Bank BTN dalam tenggat waktu tertentu.</p> <p>l. Proses pencairan kredit pertama, harus mendapatkan persetujuan dari kantor pusat dengan melampirkan seluruh persyaratan.</p> <p>m. Kelonggaran tarik kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh Bank atau dibatalkan secara otomatis oleh Bank apabila Debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan, atau macet.</p> <p>12. Pencairan kredit kedua dan selanjutnya:</p> <p>a. Telah ada permohonan tertulis dari debitur dan nilai pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase pencairan pertama kredit setelah dikurangi 20%.</p> <p>b. Telah mengajukan permohonan tertulis dari PT Trinita Dinamik disertai bukti progress pemasaran berupa pengajuan KPA melalui Bank BTN.</p> <p>c. Berdasarkan prestasi pembangunan fisik beserta sarana/prasarana yang dibiayai konstruksinya yang telah ditandai dengan terbitnya Laporan Pemeriksaan Prestasi pembangunan dari penilai independent yang ditunjuk dan disetujui Bank dengan data pendukung penilaian proyek dari konsultan pengawas.</p> | <p>h. Every credit withdrawal must take into account the ratio of collateral to outstanding credit, which is 125%. If the ratio is not sufficient, PT TD must provide additional collateral outside the project to be financed.</p> <p>i. Banks are blessed to delay credit disbursement / not to disburse credit for achievements that have been supported by potential customers for security reasons or bank regulations.</p> <p>j. The disbursement of construction loans is done through the account of on behalf of PT Trinita Dinamik debtor's at Bank BTN Branch Tangerang.</p> <p>k. Has signed a credit agreement and APHT for all credit guarantee certificates by the rightful parties in accordance with applicable regulations and there has been a notary convermote stating that the SHT is in process and will be submitted to Bank BTN within a certain deadline.</p> <p>l. The first credit disbursement process must obtain approval from the head office by enclosing all requirements.</p> <p>m. Loan withdrawals can be canceled at any time by the Bank or automatically canceled by the Bank if the Debtor declines to become substandard, doubtful or bad.</p> <p>12. Second and subsequent credit disbursement:</p> <p>a. There has been a written request from the debtor and the value of the project's physical achievement exceeds the percentage of the first disbursement of the credit after deducting 20%.</p> <p>b. Has submitted a written request from PT Trinita Dinamik accompanied by evidence of marketing progress in the form of KPA submission through Bank BTN.</p> <p>c. Based on the achievements of physical development along with the facilities / infrastructure financed for its construction which has been marked by the issuance of the Development Achievement Inspection Report from an independent appraiser who is appointed and approved by the Bank with supporting data from the project appraisal from a supervisory consultant.</p> |
|--|--|

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- d. Ketersediaan dana PT Trinita Dinamik pada rekening giro atau dapat berupa invoice/bukti pembayaran kepada kontraktor pelaksana senilai share PT Trinita Dinamik dari RAB konstruksi.
 - e. Untuk setiap tagihan yang masuk, nominal pencairan selanjutnya tetap mengacu pada prestasi pembangunan fisik bangunan yang telah diverifikasi kelayakannya oleh Bank BTN Kantor Cabang Tangerang.
 - f. Rasio agunan terhadap *outstanding* setelah pencairan kredit.
 - g. Setiap pencairan kredit dan menjaga DER maksimal sebesar 500% dan kecukupan modal minimal 10% dari total utang di Bank BTN.
 - h. Bank berkah untuk menunda pencairan kredit/tidak mencairkan kredit atas prestasi yang telah didukung oleh calon konsumen pasti dengan alasan keamanan atau ketentuan bank.
 - i. Kelonggaran tarik kredit dapat dibatalkan sewaktu-waktu oleh Bank atau dibatalkan secara otomatis oleh Bank apabila Debitur menurun menjadi kurang lancar, diragukan, atau macet.
13. *Negative Covenants*: Sebelum semua pokok pinjaman serta bunga dan biaya-biaya lainnya yang terutang dilunasi, maka debitur berjanji dan mengikat diri untuk tidak melakukan hal-hal yang tercantum dibawah ini tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kreditur:
- a. Menggunakan fasilitas kredit yang diterima selain dari tujuan dan keperluan yang telah disepakati sebelumnya sesuai perjanjian kredit. Mengikatkan diri sebagai penjamin hutang.
 - b. Mengubah anggaran dasar perusahaan.
 - c. Melakukan merger atau akuisisi.
 - d. Membayar deviden perusahaan.
 - e. Membubarkan perusahaan dan meminta dinyatakan pailit.
 - f. Menyewakan perusahaan kepada pihak ketiga.
 - g. Memindahtangankan perusahaan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.
- d. The availability of PT Trinita Dinamik funds in a checking account or can be in the form of an invoice / proof of payment to the implementing contractor worth the share of PT Trinita Dinamik from the construction RAB.
 - e. For each incoming bill, the nominal disbursement will continue to refer to the achievement of the physical development of the building which has been verified for eligibility by Bank BTN Branch Office Tangerang.
 - f. The ratio of collateral to outstanding after credit disbursement.
 - g. Each credit disbursement and maintain a maximum DER of 500% and a minimum capital adequacy of 10% of total debt at Bank BTN.
 - h. Banks are blessed to delay credit disbursement / not to disburse credit for achievements that have been supported by potential customers for security reasons or bank regulations.
 - i. Loan withdrawals can be canceled at any time by the Bank or automatically canceled by the Bank if the Debtor declines to become substandard, doubtful or bad.
13. *Negative Covenants*: Before all loan principal and interest and other fees owed are paid, the debtor promises and commits himself not to do the things listed below without prior approval from the creditor:
- a. Using credit facilities received other than the goals and needs that have been agreed in advance according to the credit agreement. Binding yourself as a guarantor of the debt.
 - b. Change the company's articles of association.
 - c. Doing a merger or acquisition.
 - d. Pay company dividends.
 - e. Disband the company and request bankruptcy.
 - f. Renting out the company to a third party.
 - g. Transfer the company in any form or with any name and with any intention whatsoever to third parties.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

- h. Menggunakan rekening bank lain untuk transaksi terkait proyek yang dibiayai.
- i. Melakukan penjualan unit melalui bank lain.
- j. Menggunakan fasilitas kredit yang akan diberikan untuk membayar /melunasi kewajiban kredit di Bank lain.

Berdasarkan Surat Nomor 054/Tgr.Ut/BCSU/XI/2019 tanggal 22 November 2019 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, terdapat penghapusan *negative covenant* atas pembagian dividen kepada pemegang saham dengan kondisi, TD menyerahkan *Corporate Guarantee* atas nama PT Perintis Trinita Properti Tbk.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Berdasarkan Surat Penegasan Pembiayaan (SPP) No. S.2019.248/Presdir-Community Distribution – RD Jakarta – ABM Thamrin, PT Bank Maybank Indonesia Tbk telah menyetujui untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada PT Trinita Pilar Gemilang sebesar Rp14.227.500.000, jangka waktu 84 bulan sejak cair dengan indikatif Eq 10,50% p.a *STR.

PT Trinita Pilar Gemilang memberika jaminan kepada PT Bank Maybank Indonesia Tbk berupa:

1. Perjanjian Jaminan Perusahaan.
2. Perjanjian Property Commercial.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk berhak membatalkan perjanjian ini apabila PT Trinita Pilar Gemilang melakukan cidera janji dalam perjanjian tersebut atau melakukan peristiwa dibawah ini:

1. Lalai melakukan persyaratan dan kesepakatan dalam perjanjian pembiayaan.
2. Jaminan yang diberikan tidak sah atau menjadi tidak sah.
3. Penerima pembiayaan berhenti kegiatan usahanya, berada dalam keadaan tidak dapat membayar utangnya pada saat jatuh tempo, baik sukarela atau terpaksa mendapat subyek kepailitan berdasarkan Undang-undang Kepailitan dan Insolvensi.
4. Seluruh harta atau kegiatan usaha nasabah karena satu hal dan lain hal mengalami penurunan yang berdasarkan penilaian dari Maybank dapat berakibat terhadap kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban berdasarkan fasilitas pembiayaan ini.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

- h. Use another bank account for transactions related to the project being funded.
- i. Conduct unit sales through other banks.
- j. Use credit facilities that will be given to pay / pay off credit obligations at other banks.

Based on Letter Number 054/Tgr.Ut/BCSU/XI/2019 dated November 22, 2019 from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, there was deletion of negative covenant related to distribution of dividend to shareholder with condition, TD has to submit Corporate Guarantee on behalf of PT Perintis Trinita Properti Tbk.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk

Based on the Affirmation Letter (SPP) No. S.2019.248 / Presdir-Community Distribution - RD Jakarta - ABM Thamrin, PT Bank Maybank Indonesia Tbk has agreed to provide financing facilities to PT Trinita Pilar Gemilang amounting to Rp14,227,500,000, a period of 84 months from liquid with indicative Eq 10.50 % pa * STR.

PT Trinita Pilar Gemilang gives guarantees to PT Bank Maybank Indonesia Tbk in the form of:

1. Company Guarantee Agreement.
2. Commercial Property Agreement.

PT Bank Maybank Indonesia Tbk has the right to cancel this agreement if PT Trinita Pilar Gemilang breaks the promise in the agreement or does the following events:

1. Failure to enter into terms and agreements in the financing agreement.
2. The guarantee given is invalid or becomes invalid.
3. Recipients of financing ceased their business activities, are in a state of not being able to pay their debts when due, either voluntary or forced to get the subject of bankruptcy based on the Bankruptcy and Insolvency Law.
4. All of the customer's assets or business activities for one reason or another has decreased based on the assessment from Maybank, which may affect the customer's ability to fulfill obligations under this financing facility.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

5. Ijin-ijin usaha yang diperlukan nasabah dicabut dan pencabutan tersebut dapat mengakibatkan kerugian material dan mempengaruhi kegiatan nasabah dalam menjalankan kewajibannya berdasarkan perjanjian.
6. Melantarkan atau meninggalkan usahanya.

5. Business licenses required by customers are revoked and the revocation can result in material losses and affect the customer's activities in carrying out their obligations based on the agreement.
6. Abandon or leave the business.

25. Utang Ventura Bersama

	2019
KSO Waskita Trinita	18.453.200
Jumlah	18.453.200

25. Joint Ventures Loan

	2018
KSO Waskita Trinita	18.453.200
Total	18.453.200

26. Utang Lain-lain kepada Pihak Berelasi

	2019
Sugeng Purwanto	50.000.000
Matus Jusuf	8.034.831
Septian Starlin	7.720.981
Chandra	4.663.618
Ishak Chandra	3.237.350
Johanes Leonardus Andayaprana	3.046.023
Lainnya	30.400
Jumlah	76.733.203

26. Other Payable to Related Parties

	2018
Sugeng Purwanto	50.000.000
- Matus Jusuf	-
Septian Starlin	10.777.251
Chandra	4.400.860
Ishak Chandra	2.088.500
Johanes Leonardus Andayaprana	3.090.968
Others	1.809.090
Total	72.166.669

Merupakan utang dalam mata uang Rupiah kepada Pihak Berelasi, tanpa jaminan dan jangka waktu serta tidak dikenakan bunga.

Represents payable denominated in Rupiah to Related Parties, with no collateral and term of payment and no interest bearing.

Utang kepada Sugeng Purwanto merupakan utang TMS yang ditentukan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu pengembalian 2 tahun.

Payable to Sugeng Purwarnto is TMS's payable with no interest, collateral and with 2 years payment period.

27. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Undang-Undang Ketenagakerjaan No. 13/2003. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 189 dan 152 orang karyawan pada 31 Desember 2019 dan 2018.

Program pensiun imbalan pasti memberikan eksposur Perusahaan terhadap risiko aktuarial seperti risiko tingkat bunga, risiko harapan hidup, dan risiko gaji.

Risiko Tingkat Bunga

Penurunan suku bunga obligasi akan meningkatkan liabilitas program.

27. Post-Employment Benefits Obligation

The Group calculates post-employment benefits for its qualified employees based on Labor Law No. 13/2003. The number of employees entitled to post-employment benefits is 189 and 152 employees as of 31 December 2019 and 2018.

The defined benefit pension plan typically expose the Group to actuarial risks such as: interest rate risk and salary risk.

Interest Rate Risk

A decrease in the bond interest rate will increase the plan liability.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Risiko Gaji

Nilai kini kewajiban imbalan pasti dihitung dengan mengacu pada gaji masa depan peserta program. Dengan demikian, kenaikan gaji peserta program akan meningkatkan liabilitas program itu.

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Biaya Jasa		
Biaya jasa kini	2.163.666	1.117.000
Biaya bunga	221.249	132.119
Komponen dari biaya imbalan pasti yang diakui dalam laba rugi	2.384.915	1.249.120
Pengukuran Kembali liabilitas imbalan pasti - neto:		
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi	680.114	(367.159)
Kerugian (keuntungan) aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman	955.282	(51.304)
Komponen beban imbalan pasti yang diakui dalam Penghasilan Komprehensif Lain	1.635.398	(418.463)
Jumlah	4.020.313	830.657

Beban imbalan pascakerja dialokasikan sebagai beban umum dan administrasi sebesar Rp2.384.915 Desember 2019 dan Rp1.249.120 tahun 2018 (Catatan 37).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	2019	2018
Liabilitas Imbalan Pasti -		
Awal	2.665.652	1.834.994
Biaya Jasa Kini	2.163.666	1.117.000
Biaya Bunga	221.249	132.119
Pengukuran kembali Keuntungan (kerugian):		
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari perubahan asumsi keuangan	680.114	(367.159)
Keuntungan (kerugian) aktuarial yang timbul dari penyesuaian atas pengalaman	955.282	(51.303)
Jumlah	6.685.963	2.665.652

Salary Risk

The present value of the defined benefit plan liability is calculated by reference to the future salaries of plan participants. As such, an increase in the salary of the plan participants will increase the plan's liability.

Amounts recognized in consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income in respect of the defined benefit plan are as follows:

	2019	2018
Service Cost		
Current service cost	2.163.666	1.117.000
Interest expense	221.249	132.119
Components of defined benefit cost recognize In profit or loss	2.384.915	1.249.120
Remeasurement on the net defined benefit liability -Net:		
Actuarial loss (gains) arising from changes in assumption	680.114	(367.159)
Actuarial loss (gain) arising from experience adjustment	955.282	(51.304)
Components of defined benefit costs recognised in Other Comprehensive Income	1.635.398	(418.463)
Total	4.020.313	830.657

Post-employment benefits expenses were allocated as general and administration expense amounting to Rp2,384,915 Desember 2019, Rp1,249,120 in 2018 (Note 37).

Movements in the present value of the defined benefits obligation were as follows:

	2019	2018
Opening Defined Benefits		
Obligation	2.665.652	1.834.994
Current Service Cost	2.163.666	1.117.000
Interest Expense	221.249	132.119
Remeasurement		
Gains (losses):		
Actuarial gain (loss) arising from changes in financial assumption	680.114	(367.159)
Actuarial Gain (losses) arising from experience adjustment	955.282	(51.303)
Total	6.685.963	2.665.652

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Perhitungan imbalan pascakerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Arya Bagiastra untuk periode 31 Desember 2019 dan 2018. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

The cost of providing post-employment benefits is calculated by Arya Bagiastra Actuarial Consultant Office for periode December 31, 2019 and 2018. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	2019	2018	
Tingkat Diskonto per Tahun	7,80%	7%	Discount Rate per Annum
Tingkat Kenaikan Gaji per Tahun	10%	10%	Salary Increment Rate per Annum
Tingkat Pensiu normal	55 tahun	55 tahun	Normal Retirement Rate
Tabel Mortalitas	TMI III	TMI III	Mortality Rate

Asumsi aktuarial yang signifikan untuk penentuan liabilitas imbalan pasti adalah tingkat diskonto, kenaikan gaji yang diharapkan dan mortalitas.

Significant actuarial assumptions for the determination of the defined benefits obligation are discount rate, expected salary increase and mortality rate.

28. Perpajakan

28. Taxation

a. Pajak Dibayar Dimuka

a. Prepaid Taxes

	2019	2018	
Entitas Induk			Parent Entity
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	41.597.285	39.864.020	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan:			Income Taxes:
Pasal 21	822	-	Article 21
Pasal 23	88.462	1.500	Article 23
Jumlah	41.686.569	39.865.520	Total

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	2019	2018	
Entitas Induk			Parent Entity
Pajak Penghasilan:			Income Taxes:
Pasal 4 (2)	5.114	4.204	Article 4 (2)
Pasal 23	80.303	305.017	Article 23
Pasal 21	183.580	255.724	Article 21
Sub Jumlah	268.997	564.945	Sub Total
Entitas Anak			Parent Entity
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	170.405	-	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan:			Income Taxes:
Pasal 4 (ayat 2)	719.632	496.571	Article 4 (2)
Pasal 4 (ayat 2) - PPhTB	413.046	420.627	Article 4 (2) - PPhTB
Pasal 21	342.608	295.487	Article 21
Pasal 23	77.935	55.065	Article 23
Pasal 29	605	2.542	Article 29
Pasal 25	10.813	12.627	Article 25
Sub Jumlah	1.735.044	1.282.919	Sub Total
Jumlah	2.004.041	1.847.865	Total

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

c. Beban Pajak

Final

Beban pajak final sehubungan dengan penjualan rumah dan apartemen adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Beban Pajak Final Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan	5.171.032
Beban Pajak Final	5.171.032

Perincian utang pajak final sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Saldo Awal Tahun	420.627
Pajak Penghasilan Final atas Pendapatan Tahun Berjalan	5.171.032
Mutasi Bersih Pajak Dibayar Dimuka atas Pendapatan	(1.183.566)
Pajak Final yang telah Dipotong Pihak Ketiga atau Disetor Perusahaan Tahun Berjalan	(3.995.047)
Saldo Akhir Tahun	
Bagian Induk	-
Bagian Entitas Anak	413.046
Jumlah	413.046

Pajak Tidak Final

Beban pajak tidak final atas penghasilan *marketing services* Entitas Anak TPG sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Beban Pajak Kini	263.575
Manfaat Pajak Tangguhan	-
Jumlah Pajak Penghasilan	263.575

Pajak Kini

Rekonsiliasi antara laba sebelum pajak menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dengan laba fiskal adalah sebagai berikut:

	<u>2019</u>
Laba (Rugi) Sebelum Pajak	(221.480)
Ditambah/ (Dikurangi)	
Beda Temporer:	
Beban yang Tidak Dapat Dikurangkan Secara Pajak	325.083
Jumlah Perbedaan Temporer	325.083

c. Tax Expenses

Final

Final tax expense in connection with sale of houses and apartments are as follows:

	<u>2018</u>
Final Tax Expense from Transfer of Rights Over Land and Buildings	5.082.755
Final Tax Expense	5.082.755

The details of final tax payable are as follows:

	<u>2018</u>
Beginning Balance	381.876
Final Tax Expense on Revenues During of the Year	5.082.755
Net Movement in Prepaid Final Tax on Unearned Revenues	(1.336.147)
Final Tax that have been Deducted by Third Party or Paid by The Company During the Year	(3.707.857)
Year End Balance	
Parent Entity	-
Part of Subsidiaries	420.627
Total	420.627

Nonfinal

Non final tax expense in accordance to marketing service of Subsidiaries, TPG are as follows:

	<u>2018</u>
Current Tax	328.849
Deffered Tax Benefit	(45.931)
Total Income Tax	282.918

Current Tax

The reconciliation between profit before tax per consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income and taxable income are as follows:

	<u>2018</u>
Profit Before Tax	1.269.450
Add/ (Deduct) of Temporary Difference:	
Non Deductable	183.723
Total Temporary Difference	183.723

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
Ditambah/ (Dikurangi)			Add/(Deduct) Permanent
Beda Permanen:			Difference:
Penghasilan yang Telah Dikenakan Pajak:			Income already
Pendapatan Bunga	(3.851)	(5.366)	Subjected To Final Income Tax:
Beban yang Tidak Dapat Dikurangkan Secara Pajak	1.560.318	207.490	Interest Income
			Non-Deductable
			Expense
Jumlah Perbedaan Permanen	1.556.467	202.124	Total Permanent Difference
Penghasilan Kena Pajak	1.660.069	1.655.297	Taxable Income
Penghasilan Kena Pajak (Dibulatkan)	1.660.069	1.655.347	Taxable Income for (Rounded)
Taksiran Beban Pajak Kini	263.575	328.849	Estimated Current Tax Expense
Dikurangi Pajak Penghasilan Dibayar Dimuka:			Less Prepayment of
Pasal 23	(127.775)	(199.095)	Income Taxes:
Pasal 25	(135.196)	(127.211)	Article 23
			Article 25
Taksiran Utang Pajak Penghasilan	605	2.543	Estimated Income Tax Payable

d. Pajak Tangguhan

Rincian Aset pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

d. Deferred Tax

Details of deferred tax assets are as follows:

	1 Januari 2019/ January 1, 2019	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit and Loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan Komprehensif Lain/ Credited (charged) to other Comprehensive Income	31 Desember 2019/ December 31, 2019	
Aset Pajak Tangguhan Imbalan Kerja	162.386	-	95.957	258.343	Deferred Tax Asset Employee Benefits
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	162.386	-	95.957	258.343	Deferred Tax Asset - Net
	1 Januari 2018/ January 1, 2018	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit and Loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan Komprehensif Lain/ Credited (charged) to other Comprehensive Income	31 Desember 2018/ December 31, 2018	
Aset Pajak Tangguhan Imbalan Kerja	181.731	45.931	(65.276)	162.386	Deferred Tax Asset Employee Benefits
Aset Pajak Tangguhan - Bersih	181.731	45.931	(65.276)	162.386	Deferred Tax Asset - Net

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

29. Modal Saham dan Cadangan Umum

29. Share Capital and General Reserves

a. Modal Saham

a. Share Capital

Pemegang Saham/ <i>Shareholders</i>	2019		
	Jumlah Saham/ Number Of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage Of Ownership %	Jumlah Modal Ditempatkan Dan Disetor/ Total Subscription and Paid Up Capital Rp
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000	55%	180.400.000
PT Intan Investama Internasional	1.476.000	45%	147.600.000
Jumlah	3.280.000	100%	328.000.000

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PTP No. 23 tanggal 9 April 2019 para pemegang saham menyetujui menurunkan Modal dasar menjadi sebesar Rp1.250.000.000, telah ditempatkan disetor sebesar Rp3.280.000 lembar saham dengan nominal Rp328.000.000.

Based on Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders of PTP No. 23 dated April 9, 2019, shareholders approved reduce to become Rp1,250,000,000, issued and paid-up amounting to Rp3,280,000 shares with par value Rp328,000,000.

Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0031242.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 11 Juni 2019.

The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia under Decision Letter No. AHU-0031242.AH.01.02 Tahun 2019 dated June 11, 2019.

Pemegang Saham/ Shares Holder	2018				
	Jumlah Saham/ Number Of Shares	Persentase Kepemilikan/ Percentage Of Ownership %	Jumlah Modal Ditempatkan Dan Disetor/ Total Subscription and Paid Up Capital Rp	Piutang Penempatan Modal/ Subscription Receivables	Jumlah Modal Disetor/ Total Paid Up Capital Stock Rp
PT Kunci Daud Indonesia	4.400.000	55%	440.000.000	(259.600.000)	180.400.000
PT Intan Investama Internasional	3.600.000	45%	360.000.000	(212.400.000)	147.600.000
Jumlah	8.000.000	100%	800.000.000	(472.000.000)	328.000.000

Berdasarkan Akta Risalah Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PTP No. 65 tanggal 28 Maret 2018 para pemegang saham menyetujui meningkatkan Modal dasar menjadi sebesar Rp3.200.000.000, telah ditempatkan disetor sebesar 8.000.000 lembar saham dengan nominal Rp800.000.000.

Based on Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders of PTP No. 65 dated March 28, 2018, shareholders approved sale to become Rp3,200,000,000, issued and paid-up amounting to Rp8,000,000 shares with par value Rp800,000,000.

Akta perubahan tersebut telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0007260.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 2 April 2018.

The amendment deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia under Decision Letter No. AHU-0007260.AH.01.02 Tahun 2018 dated April 2, 2018.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

b. Cadangan Umum

Sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Perseroan telah membentuk cadangan umum sampai dengan 31 Desember 2019 sebesar Rp4.362.238.

30. Tambahan Modal Disetor

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-24989/PP/WPJ.08/2016 tanggal 28 Desember 2016. PTP telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima tanggal 23 Desember 2016 oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Tangerang dengan tanda terima nomor 41500000478. Dengan harta bersih yang dilaporkan sebagai harta tambahan berupa piutang sebesar Rp3.965.017.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-25416/PP/WPJ.08/2016 tanggal 28 Desember 2016. STC (Entitas Anak) telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima tanggal 23 Desember 2016 oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serpong dengan tanda terima nomor 41100003621. Dengan harta bersih yang dilaporkan sebagai harta tambahan berupa piutang sebesar Rp208.703.

31. Dividen

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham tahunan STC tanggal 28 Juni 2019, STC membagikan dividen Rp20.336.000.

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan TPG pada hari Jumat tanggal 28 Juni 2019, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan pembagian dividen tahun berjalan sebesar Rp4.996.000.

Berdasarkan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PTP pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2018, para pemegang saham menyetujui dan memutuskan pembagian dividen tahun buku 2017 sebesar Rp190.000.000.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi PTP Nomor: 012/PTP-DIR/LEG/II/2018 tanggal 5 Februari 2018 para direksi menyetujui dan memutuskan pembagian dividen interim tahun berjalan sebesar Rp64.717.600.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

b. General Reserves

In accordance with the Law No. 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies, the Company has established a general reserve as of December 31, 2019 amounted to Rp4,362,238.

30. Additional Paid in Capital

Based on Statement of Tax Amnesty Letter No. KET-24989/PP/WPJ.08/2016 dated December 28, 2016. PTP has submit declaration assets letter of Tax Amnesty has been accepted on December 23, 2016 by Kantor Pelayanan Pajak Madya Tangerang with receipt number 41500000478. The net assets have been reported as additional assets is receivable amounting to Rp3,965,017.

Based on Statement of Tax Amnesty Letter No. KET-25416/PP/WPJ.08/2016 dated December 28, 2016. STC has submit declaration assets letter of Tax Amnesty has been accepted on December 23, 2016 by Kantor Pelayanan Pajak Madya Tangerang with receipt number 41100003621. The net assets have been reported as additional assets is receivable amounting to Rp208,703.

31. Dividends

Based on the Minutes of the General Meeting of Shareholders on June 28, 2019, the Company distributed a dividends of Rp20,336,000.

Based on the Minutes of TPG's Annual General Meeting of Shareholders on Friday, June 28, 2019, the shareholders agreed and decided the distributed of current year dividend of Rp4,996,000.

Based on the Minutes of PTP's Annual General Meeting of Shareholders on Wednesday, January 31, 2018, the shareholders agreed and decided the distribution of the 2017 financial year dividend of Rp190,000,000.

Based on PTP Directors' Decree Number: 012 / PTP-DIR / LEG / II / 2018 dated February 5, 2018 the directors agreed and decided the interim dividend distribution for the current year amounted to Rp64,717,600.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

32. Penghasilan Komprehensif Lain

Penghasilan komprehensif lain berasal dari pengukuran kembali imbalan pasti dan perubahan surplus revaluasi dengan mutasi sebagai berikut.

	2019
Saldo Awal	51.696.361
<u>Penambahan</u>	
Dari Aset Pajak Tangguhan (Catatan 28)	95.957
Dari Perubahan Nilai Revaluasi Aset Tetap	1.481.686
Dari Investasi pada Ventura Bersama (Catatan 12)	7.726.320
Sub Jumlah Penambahan	9.303.963
<u>Pengurangan</u>	
Dari Pengukuran Kembali atas Kewajiban Imbalan Pasti (Catatan 27)	(1.635.398)
Sub Jumlah Pengurangan	(1.635.398)
Kenaikan Penghasilan Komprehensif Lain	7.668.565
Saldo Akhir	59.364.926

Penghasilan komprehensif lain dari Investasi Ventura Bersama berasal dari selisih lebih antara nilai investasi pada ventura bersama yang dicatat oleh PT Sirius Terang Cemerlang dengan pencatatan penyertaan modal di KSO Waskita Trinit 2 yang disebabkan karena apresiasi nilai tanah yang dijadikan setoran modal bagi PT Sirius Terang Cemerlang pada KSO Waskita Trinit 2 dengan rincian sebagai berikut:

	2019
Modal dicatat di KSO Waskita Trinit 2	67.453.200
Investasi dicatat di STC	40.993.200
Selisih	26.460.000
Persentase penyelesaian proyek (99,97% x Rp26.460.000)	26.452.062
Yang diakui di tahun sebelumnya (70,77% x Rp26.460.000)	18.725.742
Penghasilan Komprehensif Lain Proyek Yukata	7.726.320
	2018
Modal dicatat di KSO Waskita Trinit 2	67.453.200
Investasi dicatat di STC	40.993.200
Selisih	26.460.000
Persentase penyelesaian proyek (70,77% x Rp26.460.000)	18.725.742
Yang diakui di tahun sebelumnya (55,14% x Rp26.460.000)	(14.590.044)
Penghasilan Komprehensif Lain Proyek Yukata	4.135.698

32. Other Comprehensive Income

Other comprehensive income arising from remeasurement of defined employee benefits and changes on surplus revaluation with movements are as follows:

	2018	
47.398.681		Beginning Balance
<u>Addition</u>		
(65.276)		From Deferred Tax Asset (Note 28)
645.722		From Changes in Revaluation Of Fixed Assets
4.135.698		Arising from Investment in Joint Ventures (Note 12)
4.716.144		Sub Total Addition
<u>Deduction</u>		
418.463		Arising from Remeasurement of Defined Employee Benefit (Note 27)
418.463		Sub Total Deduction
4.297.680		Increase on Other Comprehensive Income
51.696.361		Ending Balance

Other comprehensive income from Investment in Joint Ventures arising from excess of investing value in joint ventures which recorded by PT Sirius Terang Cemerlang with recorded investing in KSO Waskita Trinit 2 due to arising appreciation of land value as capital injection from PT Sirius Terang Cemerlang in KSO Waskita Trinit 2 are as follows:

Capital recorded in KSO Waskita Trinit 2	
Investment recorded in STC	
Difference	
Percentage of completion project (99,97% x Rp26,460,000)	
Recorded in prior year (70,77% x Rp26,460,000)	
Other Comprehensive Income Project Yukata	
Capital recorded in KSO Waskita Trinit 2	
Investment recorded in STC	
Difference	
Percentage of completion project (70,77% x Rp26,460,000)	
Recorded in prior year (55,14% x Rp26,460,000)	
Other Comprehensive Income Project Yukata	

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

33. Kepentingan Nonpengendali

a. Kepentingan Nonpengendali atas Aset Bersih Entitas Anak

	2019
Sugeng Purwanto	42.156.228
Kevin Jong	3.865.671
PT Valtos Globalindo	3.610.710
Vincent Yo	1.889.325
PT Batam Puri Permai	1.078.302
PT Panca Agung Gemilang	464.636
Septian Starlin	145.711
Johanes Leonardus	64.711
Heriyanto Tantra	-
Chandra	-
PT Jaya Sukses Propertindo	-
Jumlah	53.275.294

b. Kepentingan Nonpengendali atas Laba (Rugi) Bersih Entitas Anak

	2019
PT Panca Agung Gemilang	4.369.375
Sugeng Purwanto	3.341.466
PT Valtos Globalindo	3.450.774
Vincent Yo	1.805.672
Kevin Jong	240.201
Johanes Leonardus Andayaprana	15.365
Septian Starlin	15.365
PT Batam Puri Permai	(1.698)
PT Trinita Pilar Gemilang	(2.116.293)
Jumlah	11.120.227

Mutasi Kepentingan Nonpengendali adalah sebagai berikut:

	2019
Saldo Awal	41.775.592
Peningkatan Modal dan Uang Muka Setoran Modal Non-Pengendali	-
Selisih Kepentingan Non-pengendali	379.475
Lab Bersih Tahun Berjalan	11.120.227
Jumlah	53.275.294

Ringkasan informasi keuangan pada masing-masing entitas anak Grup yang memiliki kepentingan nonpengendali yang material ditetapkan dibawah ini. Ringkasan informasi keuangan dibawah ini merupakan jumlah sebelum eliminasi intra grup.

33. Non-Controlling Interest

a. Non-Controlling Interests in Net Assets of Subsidiaries

	2018
26.123.670	Sugeng Purwanto
5.282.442	Kevin Jong
1.426.220	PT Valtos Globalindo
2.013.405	Vincent Yo
-	PT Batam Puri Permai
9.319.903	PT Panca Agung Gemilang
-	Septian Starlin
696.359	Johanes Leonardus
2.000.000	Heriyanto Tantra
16.593	Chandra
(5.103.000)	PT Jaya Sukses Propertindo
41.775.592	Total

b. Non-controlling interest in profit or (loss) of subsidiaries

	2018
270.990	PT Panca Agung Gemilang
941.606	Sugeng Purwanto
67.748	PT Valtos Globalindo
67.748	Vincent Yo
178.481	Kevin Jong
15.549	Johanes Leonardus Andayaprana
15.549	Septian Starlin
(4.950)	PT Batam Puri Permai
530.932	PT Trinita Pilar Gemilang
2.083.653	Total

Movement of Non-Controlling Interest are as follows:

	2018
50.916.859	Beginning Balance
	Increase of Capital And Unsubscribed Paid in Capital of Non-Controlling
85.000.000	Difference of Non- Controlling Interest
(96.224.920)	Net Income Current Year
2.083.653	Total

Summarized financial information in respect of each of the Group's subsidiaries that has material noncontrolling interest is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

2019						
Entitas Anak/ Subsidiaries	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (loss) For the year	Kas Masuk (Keluar) Bersih dari/ Net cash inflow (outflow) from		
				Kegiatan Operasi/ Operating Activities	Kegiatan Investasi/ Investing Activities	Kegiatan Pendanaan/ Financing Activities
TD	714.725.716	615.968.260	16.463.140	(145.271.534)	10.417.714	118.874.768
STC	104.764.746	72.395.379	5.306.039	1.572.108	9.404.244	(11.001.477)
TPG	55.556.001	52.858.062	(485.056)	(11.079.781)	(9.659.312)	21.108.533
TMS	590.884.076	531.923.287	6.670.976	(39.274.024)	(11.306.427)	37.534.007
PTB	51.758.830	40.614.860	(753.991)	557.437	(307.171)	21.052
Jumlah / Total	1.517.689.369	1.313.759.848	27.201.108	(193.495.794)	(1.450.952)	166.536.883

2018						
Entitas Anak/ Subsidiaries	Jumlah Aset/ Total Assets	Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (loss) For the year	Kas Masuk (Keluar) Bersih dari/ Net cash inflow (outflow) from		
				Kegiatan Operasi/ Operating Activities	Kegiatan Investasi/ Investing Activities	Kegiatan Pendanaan/ Financing Activities
TD	661.979.368	586.044.845	23.080.866	(95.043.905)	5.293.003	(13.563.161)
STC	102.665.872	62.905.984	19.230.595	(10.012.650)	18.232.057	(8.352.022)
TPG	30.335.411	21.864.544	986.582	(26.391.487)	48.462.931	(34.104.971)
TMS	485.480.740	433.380.796	2.228.196	(76.044.468)	(7.911.762)	96.683.944
PTB	36.196.646	24.251.649	(55.003)	(11.509.338)	(36.590)	12.000.000
Jumlah / Total	1.316.658.037	1.128.447.818	45.471.236	(219.001.847)	64.039.641	52.663.791

34. Penjualan dan Pendapatan

34. Sales and Revenues

	2019	2018	
Penjualan			Sales
Apartemen			Apartment
The Smith	148.853.704	61.511.305	The Smith
Springwood	56.431.229	141.798.902	Springwood
Collins	32.221.518	15.634.596	Collins
Pendapatan Usaha			Revenues
Pendapatan Jasa dan Pemasaran	11.203.280	10.600.429	Services and Marketing Fees
Jumlah	248.709.731	229.545.232	Total

35. Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung

35. Cost of Sales and Direct Costs

	2019	2018	
Beban Pokok Penjualan			Cost of Sales
Apartemen			Apartment
The Smith	120.667.988	51.946.728	The Smith
Springwood	35.243.313	105.092.006	Springwood
Collins	13.313.195	7.661.712	Collins
Beban Langsung			Direct Costs
Beban Komisi	862.189	3.460.052	Commission Expense
Beban Gaji	-	1.183.347	Salary Expense
Jumlah	170.086.685	169.343.845	Total

36. Beban Penjualan

36. Selling Expense

	2019	2018	
Pameran dan Launching	4.722.389	4.688.439	Exhibition and Launching
Komisi	2.877.192	1.221.442	Commission
Iklan dan Promosi	1.060.288	4.244.050	Promotion
Jumlah	8.659.869	10.153.931	Total

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

37. Beban Umum dan Administrasi

	2019
Gaji dan Tunjangan	34.844.770
Utilitas	3.659.455
Penyusutan (Catatan 13 dan 14)	3.047.623
Imbalan Pascakerja (Catatan 27)	2.384.915
Jasa Profesional	1.985.451
Pajak	1.164.146
Pemeliharaan	1.159.782
Perjalanan Dinas	1.053.397
Perlengkapan Kantor	1.025.999
Sewa	1.011.376
Legalitas	30.400
Lain-lain (Masing-masing Dibawah Rp 200.000)	5.411.961
Jumlah	56.779.275

37. General and Administrative Expenses

	2018	
24.525.231	Salaries and Allowance	
2.460.589	Utility	
2.304.329	Depreciation (Note 13 and 14)	
1.249.120	Post-Employment Benefit (Note 27)	
958.243	Professional Fees	
1.578.654	Tax	
499.691	Maintenance	
859.183	Travelling Expense	
1.312.245	Office Supplies	
839.144	Rental	
-	Legal	
	Others (Each Below Rp200,000)	
3.668.459		
40.254.888	Total	

38. Pendapatan Bunga

	2019
Bunga	1.794.739
Jasa Giro	2.739.586
Jumlah	4.534.325

38. Interest Income

	2018	
6.772.732	Interest	
3.762.189	Current Account	
10.534.921	Total	

39. Pendapatan (Beban) Lain-lain

	2019
Pendapatan Sewa	397.173
Pendapatan Atas Batal Unit	34.058
Pendapatan Atas Denda Keterlambatan	10.877
Pendapatan Pengalihan Hak	6.866
Keuntungan Revaluasi Properti Investasi	-
Keuntungan Penjualan Properti Investasi	-
Pendapatan Lain-lain	27.790.904
Sub Jumlah	28.239.878
Kerugian Penjualan Aset Tetap	-
Beban Lain-lain	(6.840.704)
Sub Jumlah	(6.840.704)
Pendapatan Lain-lain Bersih	21.399.174

39. Other Income (Loss)

	2018	
193.114	Rental Income	
1.968.922	Unit Cancellation Income	
	Income from	
6.249	Penalty Delay	
54.836	Transfer of Rights Income	
	Gain on Revaluation of	
774.040	Investment Properties	
	Gain on Sale of	
-	Investment Property	
69.110.331	Other Income	
72.107.492	Sub Total	
	Loss on Sale of Property	
(82.253)	And Equipment	
(9.319.098)	Other Expenses	
(9.401.351)	Sub Total	
62.706.141	Other Income – Net	

40. Beban Bunga dan Keuangan

	2019
Bunga	427.427
Beban Keuangan	1.432.145
Jumlah	1.859.571

40. Interest Expense and Financial Charges

	2018	
48.215	Interest	
1.632.888	Financial Charges	
1.681.103	Total	

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

41. Laba Per Saham

	2019
Laba	
Laba untuk perhitungan laba per saham	26.480.525
Jumlah Saham	Lembar/Shares
Jumlah rata-rata saham biasa untuk perhitungan laba bersih per saham dasar:	
Jumlah saham ditempatkan dan disetor Rata - rata tertimbang saham diperoleh kembali	3.280.000
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk perhitungan laba bersih per saham	3.280.000
Laba saham dasar (Rupiah Penuh)	8,07

Pada tanggal 31 Desember 2019, Perusahaan tidak memiliki efek berpotensi saham yang *dilutive*.

41. Earnings Per Share

	2018
Earnings	
Earnings for calculating of earnings per share	93.674.593
Number of shares	
Weighted averagenumber of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	
Total subscribed and fully paid-up capital weighted average of treasury stock	8.000.000
Weighted average number of ordinary shares for calculating of basic earnings per share	3,334
(Full Rupiah)	28.096

As of December 31, 2019, the Company does not has potential dilutive ordinary shares.

42. Pengungkapan Tambahan Atas Aktivitas Investasi Nonkas

	2019
Penambahan Investasi	
Ventura Bersama Melalui	
Penghasilan Komprehensif Lain	-
Serapan Laba	-
Penambahan Aset Tetap Melalui:	
Utang Pembelian Aset Tetap	47.011
Utang Pemegang Saham	-
Pembagian Dividen Saham	-
Penurunan Modal Disetor	472.000.000

42. Supplemental Disclosures on Noncash Investing Activities

	2018
Addition of Investment in Joint Venture Through	
Other Comprehensive Income	43.022.193
Earnings Absorption	19.699.778
Acquisition of Property and Equipments Through:	
Purchase of Fixed Assets Liability	281.435
Shareholder Loan	43.931.083
Distribution of Share Dividends	542.782.400
- Decreased Paid up Capital	

43. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

Dalam kegiatan usahanya, Perusahaan melakukan transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan pada tingkat harga dan persyaratan tertentu.

Sifat dari transaksi dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

43. Nature of Relationship and Transactions with Related Parties

In operating activities, the Company has transactions with related parties which are conducted in certain prices and terms.

The nature of transactions and relationships between related parties are as follows:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/ Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
Estate Management	Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci/ Similar key management personnel	Piutang Lain-lain /Other Receivable

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/ Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transactions
Proyek The Smith	Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci/ <i>Similar key management personnel</i>	Uang Muka/ <i>Advances</i>
Dewan Komisaris dan Dewan Direksi/ <i>Boards of Commissioners and Director</i> (Haryanto Tantra, Samuel Stepanus, Kevin Jong, Septian Starlin, Matius Jusuf dan Chandra)	Manajemen Kunci <i>Perusahaan/Key management personnel</i>	Piutang, Utang Lain-lain dan Utang Pihak Berelasi/ <i>Receivable, Other Payable and Other Receivable</i>
Rincian akun yang terkait dengan transaksi Pihak Berelasi:	<i>Balance from transactions with related parties are as follows:</i>	
	2019	2018
	Rp	Rp
Piutang Lain-lain	565.500	685.000 <i>Other Receivable</i>
Utang Lain-lain		<i>Other Payable</i>
Jangka Pendek	119.672.224	106.137.403 <i>Current</i>
Utang Lain-lain		<i>Other Payable</i>
Jangka Panjang	76.733.203	72.166.669 <i>Non Current</i>

44. Informasi Segmen

Grup melaporkan segmen-segmen berdasarkan PSAK 5 (revisi 2009) berdasarkan segmen usaha dan segmen geografis.

Segmen Usaha

Grup melakukan usaha berupa penjualan apartemen dan jasa pemasaran. Berikut ini adalah informasi segmen berdasarkan segmen usaha:

44. Segment Information

The Group's reportable segments under PSAK 5 (revised 2009) are based on their business and geographical segment.

Business Segment

The Group are engaged in the sale of apartment and marketing service businesses. The following table shows segment information are as follow:

	2019					
	Penjualan Apartemen/ Sale of Apartment	Jasa Pemasaran/ Marketing Service	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain						Statement of Profit and Loss And Other Comprehensive Income
Penjualan dan Pendapatan Usaha	237.506.451	11.203.280	248.709.731	-	248.709.731	<i>Sales and Revenues</i>
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(169.224.496)	(862.189)	(170.086.685)	-	(170.086.685)	<i>Cost of Sales and Direct Costs</i>
Laba Kotor	68.281.955	10.341.091	78.623.046	-	78.623.046	Gross Profit
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan						<i>Unallocated Income (Expense)</i>
Beban penjualan					(8.659.869)	<i>Selling Expense</i>
Beban umum dan administrasi					(56.779.275)	<i>General and Administrative Expense</i>
Bagian laba bersih ventura Bersama					5.667.844	<i>Share in net profit Joint venture</i>
Penghasilan bunga					4.534.325	<i>Interest income</i>
Beban bunga dan keuangan					(1.859.571)	<i>Interest expense and financial Charges</i>
Beban pajak final					(5.171.032)	<i>Final tax expense</i>
Keuntungan lainnya - bersih					21.399.174	<i>Other income - net</i>
Laba sebelum pajak					37.754.642	Profit before tax

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

2019						
	Penjualan Apartemen/ Sale of Apartment	Jasa Pemasaran/ Marketing Service	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	Statement of Financial Positon
Laporan Posisi Keuangan						
Aset segmen	713.956.383	55.556.001	769.512.384	-	769.512.384	Segment asset
Investasi kepada entitas asosiasi					206.189.837	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan					844.059.281	Unallocated Assets
Jumlah aset konsolidasian					1.819.761.502	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	615.968.260	52.858.062	668.826.322	-	668.826.322	Segment Liabilities
Liabilitas yang tidak dapat Dialokasikan			1.094.932.054	(472.692.990)	622.239.064	Unallocated Liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian					1.291.065.386	Consolidated total Liabilities
Informasi Lainnya						Other information
Penyusutan					3.047.623	Depreciation
2018						
	Penjualan Apartemen/ Sale of Apartment	Jasa Pemasaran/ Marketing Service	Jumlah/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasian/ Consolidation	Statement of Profit and Loss And Other Comprehensive Income
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain						
Penjualan dan Pendapatan Usaha	218.944.803	10.600.429	229.545.232	-	229.545.232	Sales and Revenues
Beban Pokok Penjualan dan Beban Langsung	(166.544.806)	(2.799.038)	(169.343.844)	-	(169.343.844)	Cost of Sales and Direct Costs
Laba Kotor	52.399.997	7.801.391	60.201.388	-	60.201.388	Gross Profit
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan						Unallocated Income (Expense)
Beban penjualan					(10.153.930)	Selling Expense
Beban umum dan administrasi					(39.982.387)	General and Administrative Expense
Bagian laba bersih ventura Bersama					19.699.778	Share in net profit Joint venture
Penghasilan bunga					10.513.428	Interest income
Beban bunga dan keuangan					(1.681.103)	Interest expense and financial Charges
Beban pajak final					(5.082.755)	Final tax expense
Keuntungan lainnya - bersih					62.455.134	Other income – net
Laba sebelum pajak					95.969.551	Profit before tax
Laporan Posisi Keuangan						Statement of Financial Positon
Aset segmen	661.117.588	30.335.410	691.452.998	(381.624.756)	309.828.242	Segment asset
Investasi kepada entitas asosiasi					192.795.673	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan					1.093.547.426	Unallocated Assets
Jumlah aset konsolidasian					1.596.171.341	Consolidated total assets
Liabilitas segmen	585.182.713	21.864.544	607.047.257	(16.470.615)	590.576.642	Segment Liabilities
Liabilitas yang tidak dapat Dialokasikan			1.325.661.569	(824.117.745)	501.543.824	Unallocated Liabilities
Jumlah liabilitas konsolidasian					1.092.120.466	Consolidated total liabilities
Informasi Lainnya						Other information
Penyusutan					2.304.330	Depreciation

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Penjualan dan pendapatan usaha berdasarkan pasar geografis

Seluruh penjualan dan pendapatan usaha Grup berada di wilayah Tangerang, Banten.

Nilai tercatat aset tidak lancar berdasarkan wilayah geografis atau lokasi aset tersebut:

	2019
Banten	762.939.254
Jakarta	28.830.486
Batam	17.887.500
Jumlah	809.657.240

Seluruh nilai tercatat aset segmen dan tambahan aset tetap serta properti investasi Grup berada di wilayah Tangerang, Banten.

Sales and revenues by geographical market

All sales and revenues Groups in Tangerang, Banten area.

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

	2018
Banten	546.839.798
Jakarta	111.459.289
Batam	35.639.863
Total	693.938.950

The following table shows the carrying amount of segment assets and additions to property and equipment and investment properties Group by geographical area in which the assets are located in Tangerang, Banten.

45. Ikatan

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn)

Pada 5 April 2013, PT Waskita Karya (Persero) Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) dengan PT Perintis Trinita Properti Tbk (PTP) dalam rangka pengembangan tanah di lokasi Kawasan Alam Sutera Tangerang, yang dibuat dihadapan H. Bambang Suwondo, S.H., Notaris di Kota Tangerang, sesuai dengan Akta No. 31 tanggal 5 April 2013. Para Pihak sepakat untuk membeli 2 bidang tanah dengan total luas 10.000 m², yang akan dikembangkan para pihak. PTP telah memiliki konsep dan rencana untuk mengembangkan tanah tersebut menjadi sebuah proyek pembangunan Perkantoran, Apartemen, SOHO, Komersial dan Retail beserta kelengkapan prasarananya. Sesuai dengan niat dan itikad baik, Para Pihak telah sepakat untuk mengadakan kerjasama pengembangan tanah yang bertujuan untuk mensinergikan kemampuan dan keahlian masing-masing pihak dalam rangka melaksanakan pengembangan tanah. Para Pihak sepakat sistem kerjasama yang dipergunakan dalam rangka pengembangan tanah adalah sistem Kerjasama Operasi (KSO) atau Joint Operation (JO). Para Pihak sepakat memberikan kontribusi penyertaan modal didalam KSO Waskita Trinita, PT Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 51% (Lima puluh satu persen) dan PTP sebesar 49% (Empat puluh Sembilan persen).

45. Commitments

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn)

In April 5 2013, PT Waskita Karya (Persero) Tbk entered into joint operation agreement (JO) with PT Perintis Trinita Properti Tbk (PTP) regarding land development located in Alam Sutera Tangerang, made before H. Bambang Suwondo, S.H., Notary in Tangerang City, accordance to Deed No. 31 dated April 5, 2013. The venturers agreed to 2 plots with total land area 10,000 m², to be developed by the venturers. PTP has a plan and concept for its land development to become a construction projects of Offices, Apartment, SOHO, Commercial and Retail with infrastructures. In accordance with the intentions and good faith, Venturers agreed to organising cooperation for land development aiming to synergize the capabilities and expertise of the venturers in order to develop the land. All venturers agreed cooperation system to be used in the framework of the development of the land is the Kerja Sama Operasi (KSO) or Joint Operation (JO). The venturers agreed to contte of capital injection in KSO Waskita Trinita, PT Waskita Karya (Persero) Tbk at 51% (Fifty One Percent) and PTP at 49% (Fourty Nine Percent).

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jangka waktu Kerjasama Operasi berlaku sejak tanggal ditandatanganinya Perjanjian KSO oleh Para Pihak dan akan berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan Proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan Kontraktor dan KSO Waskita Trinitis sudah menunjuk Pihak Pengelola Proyek KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO Waskita Trinitis dengan pembeli / konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian Proyek KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban (*outstanding obligation*) atau permasalahan yang tertunda (*pending matters*), Kemudian telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban para pihak dalam kerjasama operasi yang ditandai dengan berakhirnya dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari Proyek KSO. Tahapan Proses dari Kerjasama Operasi yang harus dilaksanakan adalah studi pasar atau market atas rencana produk KSO, konsep desain atas produk, perijinan, termasuk namun tidak terbatas pada dokumen kepemilikan tanah, pemasaran / penjualan, konstruksi dan penyerahan produk KSO kepada konsumen.

b. KSO Waskita Trinitis 2 (Proyek Yukata)

Kerjasama Operasi (KSO) PT Waskita Karya Realty, PT Perintis Trinitis Properti (PTP) dan PT Perintis Trusmi Properti didirikan berdasarkan Akta No. 166 tanggal 26 Mei 2015 dari H. Bambang Suwondo, S.H., SpN., M.H, Notaris di Kota Tangerang.

KSO berdomisili di Tangerang dengan kantor beralamat di Rukan De Mansion Blok A No. 3-5, Sutera Boulevard Kavling 22-26, Tangerang Selatan.

Berdasarkan pasal 5 Akta Pendirian KSO, PT Waskita Karya Realty, PTP dan PT Perintis Trusmi Properti sepakat untuk berpartisipasi dalam penyertaan modal KSO dengan porsi masing-masing sebagai berikut:

PT Waskita Karya Realty	: 40,8%
PT Perintis Trinitis Properti	: 39,2%
PT Perintis Trusmi Properti	: 20,0%

A period of Joint Operation is effective from since the date of KSO agreement signed by the venturers and will end if implementation of KSO project is end and proved with maintenance contractor work already finished and KSO Waskita Trinitis appointed maintenance party for KSO project, as well as all the rights and obligations between the KSO Waskita Trinitis with the buyer/customer, third party and/or government institution related and authorized in granting and project KSO completion has been finished without arising outstanding obligation or pending matters, then has any and all rights and obligations of all venturers in the joint operations marked with an expiration and the entire process of Project stages and KSO finished. Stages of the process of the joint operations which must be carried out is the study of the market or market over the product plan KSO, design concept of product, license, including but not limited to land ownership document, marketing / sales, construction and delivery of KSO product to Customer.

b. KSO Waskita Trinitis 2 (Proyek Yukata)

Joint Operation of PT Waskita Karya Realty, PT Perintis Trinitis Properti (PTP) dan PT Perintis Trusmi Properti was established by Deed No. 166 dated May 26, 2015 from H. Bambang Suwondo, S.H., SpN., M.H, Notaris in Tangerang City.

KSO domiciled in Tangerang with office is located in Rukan De Mansion Blok A No. 3-5 Sutera Boulevard Kavling 22-26, Tangerang Selatan.

Based on Article No 5 of KSO Establishment Deed, PT Waskita Karya Realty, PTP, and PT Perintis Trusmi Properti agreed into participate of capital condition to KSO with each portion are as follows:

PT Waskita Karya Realty	: 40,8%
PT Perintis Trinitis Properti	: 39,2%
PT Perintis Trusmi Properti	: 20,0%

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Jangka waktu KSO berlaku sejak ditandatanganinya Perjanjian KSO oleh Para Pihak dan berakhir apabila pelaksanaan pekerjaan proyek KSO telah selesai dengan dibuktikan telah habisnya masa pemeliharaan pekerjaan Kontraktor dan KSO Waskita Triniti 2 sudah menunjuk Pihak Pengelola Proyek KSO, serta seluruh hak dan kewajiban antara KSO dengan pembeli/konsumen, pihak ketiga dan/atau instansi pemerintah yang terkait dan berwenang dalam rangka pelaksanaan dan penyelesaian Proyek KSO telah terpenuhi semuanya tanpa menimbulkan tunggakan kewajiban atau permasalahan yang tertunda, atau telah diselesaikannya setiap dan seluruh hak dan kewajiban Para Pihak dalam KSO yang ditandai dengan berakhirnya dan selesainya seluruh tahapan dan proses dari Proyek KSO.

A period of Joint Operation is effective from since the date of KSO agreement signed by the venturers and will end if implementation of KSO project is end and proved with maintenance contractor work already finished and KSO Waskita Triniti appointed maintenance party for KSO project, as well as all the rights and obligations between the KSO Waskita Triniti 2 with the buyer/customer, third party and/or government institution related and authorized in granting and project KSO completion has been finished without arising outstanding obligation or pending matters, then has any and all rights and obligations of all venturers in the joint operations marked with an expiration and the entire process of Project stages and KSO finished. Stages of the process of the joint operations which must be carried out is the study of the market or market over the product plan KSO, design concept of product, license, including but not limited to land ownership document, marketing/sales, construction and delivery of KSO product to Customer.

Pada tahun 2016 perjanjian atas kerjasama operasi (KSO) mengalami perubahan komposisi pemegang saham. Berdasarkan Akta No. 09 tanggal 03 Oktober 2016, porsi penyertaan saham milik PT Perintis Trusmi Properti sebesar 20% dialihkan kepada PT Sirius Terang Cemerlang dan PT Waskita Karya Realty dengan porsi pembagian masing-masing sebesar 10%.

In 2016, joint operation agreement have been amended regarding on shareholder competition. Based on Deed No. 09 dated October 3, 2016, PT Perintis Trusmi Property share portion 20% has transferred to PT Sirius Terang Cemerlang and PT Waskita Karya Realty with distribution portion is 10% for both.

Pada tanggal 31 Desember 2016, komposisi penyertaan saham Kerjasama Operasi (KSO) II adalah sebagai berikut:

As of December 31, 2016, Joint venture (KSO) II shareholder composition are as follows:

PT Sirius Terang Cemerlang (STC): 49,2 %
PT Waskita Karya Realty: 50,8%.

*PT Sirius Terang Cemerlang (STC): 49.2 %
PT Waskita Karya Realty: 50.8%.*

- c. Grup mengadakan perjanjian dengan beberapa bank dalam rangka penyediaan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, apartemen dan perkantoran milik Grup sebagai berikut:

- c. The Group entered into agreements with several banks, wherein such banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, offices houses, apartments and offices of the Group as follows:*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

1. PTP mengadakan perjanjian kerjasama dengan BRI, BTN, BII dan BJB di mana bank-bank tersebut akan menyediakan fasilitas kredit kepada pembeli untuk pemilikan rumah toko, rumah kantor, serta apartemen di Ubud Village dan Apartemen Melrose. Atas pemberian Fasilitas Kredit Kepemilikan Ruko (KPR) oleh Bank maka Grup menjaminkan tabungan berjangka dalam mata uang Rupiah dan dicatat dalam kas yang dibatasi penggunaannya.
 2. TD mengadakan perjanjian kerjasama pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Central Asia Tbk dan PT Bank Pan Indonesia Tbk
 - d. TD mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Trimatra Jaya Persada pada tanggal 26 November 2017 dalam pembangunan proyek Springwood.
 - e. Tahun 2005, Batamas Puri Permai telah memperoleh izin pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Batam. Berdasarkan surat keputusan Walikota Batam No. KPTS.54/HK/III/05 tanggal 22 Maret 2005 dan berdasarkan SPJ Pemerintah Kota Batam No: 03/PK/HK/V/2005 tanggal 18 Mei 2005. Yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal 22 Maret 2005 sampai dengan 22 Maret 2035.
- Tahun 2007, Batamas Puri Permai telah memperoleh izin pengalokasian, penggunaan dan pengurusan tanah atas bagian-bagian tertentu daripada tanah hak pengelolaan Pemerintah Kota Batam. Berdasarkan surat keputusan Walikota Batam No: KPTS. 08/593.6/XII/2017 tanggal 10 Desember 2007 dan berdasarkan SPJ Pemerintah Kota Batam No: 08/SPJ-HPL/DP/XII/2007 tanggal 10 Desember 2007. Yang berlaku untuk jangka waktu 30 tahun terhitung mulai tanggal 7 Desember 2007 sampai dengan 6 Desember 2037.
1. PTP entered into an agreement with BRI, BTN, BII and BJB where the banks will provide credit facilities to the buyers of shophouses, office houses, and apartment in Ubud Village and Melrose Apartment. On granting Credit Facility for shop house ownership (KPR) by Bank the Grup pledged its time deposits denominated in Rupiah as collateral and recorded as restricted cash in bank
 2. TD entered into an agreement of providing credit facilities for ownership of Apartment (KPA) with PT Bank Central Asia Tbk and PT Bank Pan Indonesia Tbk
 - d. TD entered into agreement with PT Trimatra Jaya Persada on November 26, 2017 in construction of Springwood project.
 - e. In 2005, Batamas Puri Permai had obtained permits to allocate, use and manage land for certain parts rather than land management rights of the Batam City Government. Based on the Decree of the Mayor of Batam No.KPTS.54/HK/III/05 date March 22, 2005 and based on the Batam City Government SPJ No:03/PK/HK/V/2005 date May 18, 2005. Which is valid for a period of 30 years starting March 22, 2005 until March 22, 2035.
- In 2007, Batamas Puri Permai had obtained permits to allocate, use and manage land for certain parts of the land of management rights of the Batam City Government. Based on the Decree of the Mayor of Batam No:KPTS.08/593.6/XII/2017 date December 10, 2007 and based on the Batam City Government SPJ No:08/SPJ-HPL/DP/XII/2007 dated December 10, 2007. Which is valid for a period of 30 years starting from the date December 7, 2007 to December 6, 2037.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

46. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

	2019
Aset Keuangan Lancar	
Setara Kas	51.780.069
Piutang Usaha dari Pihak Ketiga	71.374.652
Piutang Lain-lain	
Pihak Berelasi	565.500
Pihak Ketiga	11.891.686
Uang Jaminan	51.850
Aset Keuangan Tidak Lancar	
Rekening yang Dibatasi	
Penggunaannya	37.085.728
Uang Jaminan	1.972.825
Jumlah Aset Keuangan	174.722.310
	2019
Liabilitas Keuangan Jangka Pendek	
Utang Usaha kepada Pihak Ketiga	13.611.647
Utang Lain-lain	
Pihak Berelasi	119.672.225
Pihak Ketiga	17.398.958
Beban Akrua	28.311.139
Liabilitas Keuangan Jangka Panjang	
Utang Ventura Bersama	18.453.200
Utang kepada Pihak Berelasi	76.733.203
Jumlah Liabilitas Keuangan	274.180.372

46. Categories and Classes of Financial Instruments

	2018
Current Financial Assets	
Cash Equivalents	80.050.184
Account Receivable from Third Party	101.937.147
Other Receivable	
Related Parties	685.000
Third Parties	12.871.081
Security Deposit	38.850
Non Current Financial Asset	
Restricted Cash In Bank	12.920.919
Security Deposito	118.320
Total Financial Assets	208.621.502
	2018
Current Financial Liabilities	
Account Payable to Third Parties	28.159.194
Other Payable	
Related Parties	106.137.403
Third Parties	12.181.241
Accrued Expenses	24.956.333
Non-current	
Joint Venture Payable	18.453.200
Payable to Related Parties	72.166.669
Total Financial Liabilities	262.054.040

47. Manajemen Risiko Keuangan dan Risiko Modal

a. Manajemen Risiko Modal

Grup mengelola risiko modal untuk memastikan bahwa mereka akan mampu untuk melanjutkan keberlangsungan hidup, selain memaksimalkan keuntungan para pemegang saham melalui optimalisasi saldo utang dan ekuitas. Struktur modal Grup terdiri dari kas dan setara kas (Catatan 5) dan ekuitas pemegang saham induk dan kepentingan nonpengendali (Catatan 31 dan 35).

Dewan Direksi Grup secara berkala melakukan review struktur permodalan Grup. Sebagai bagian dari review ini, Dewan Direksi mempertimbangkan biaya permodalan dan risiko yang berhubungan.

47. Financial Risk and Capital Risk Management

a. Capital Risk Management

The Group manages capital risk to ensure that they will be able to continue as going concern, in addition to maximizing the profits of the shareholders through the optimization of the balance of debt and equity. The Group's capital structure consist of cash and cash equivalents (Note 5) and equity of the owners of the Company and non-controlling interests (Note 31 and 35).

The Board of Directors of the Group periodically reviews the Group's capital structure. As part of this review, the Board of Directors considers the cost of capital and related risk.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

b. Tujuan dan kebijakan manajemen risiko keuangan

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

(i) Manajemen Risiko Mata Uang Asing

Risiko nilai tukar mata uang asing timbul ketika transaksi dalam mata uang selain mata uang fungsional dari Grup yang terutama disebabkan karena volatilitas atau fluktuasi nilai tukar mata uang asing tersebut. Volatilitas ini menghasilkan pendapatan dan menimbulkan beban yang mempengaruhi pendapatan dan beban Grup.

Kebijakan Grup adalah melakukan pengelolaan dengan cara penyeimbangan arus kas dari aktivitas operasi dan pendanaan dalam mata uang yang sama.

Sebagian besar transaksi Grup dilakukan dalam mata uang Rupiah, demikian juga dengan pembukuannya.

(ii) Manajemen Risiko Kredit

Risiko kredit mengacu pada risiko rekanan gagal dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya yang mengakibatkan kerugian bagi Grup.

Risiko kredit Grup terutama melekat pada rekening Bank, deposito berjangka, piutang usaha dan lain-lain. Grup menempatkan saldo bank dan deposito berjangka pada institusi keuangan yang layak serta terpercaya. Grup meminimalisasi risiko kredit atas piutang usaha yang timbul dari pembeli properti dengan mengenakan denda atas keterlambatan pembayaran, pembatalan penjualan dengan denda pembatalan dan apabila penjualan belum dilunasi tidak dilakukan serah terima unit yang dijual sehingga dapat dilakukan penjualan kembali properti dengan dikenakan klaim atas kerugian yang timbul dari penjualan kembali tersebut. Untuk risiko kredit yang timbul dari penyewa properti investasi dilakukan dengan cara meminta penyewa untuk memberikan deposit dalam bentuk tunai atau bank garansi untuk sewa selama 3 bulan, serta membayar uang muka sewa sebelum masa sewa berlaku.

b. Financial risk management objectives and policies

The Group's overall financial risk management and policies seek to ensure that adequate financial resources are available for operation and development of their business, while managing their exposure to foreign exchange risk, interest rate risk, credit risk and liquidity risk. The Group operates within defined guidelines that are approved by the Board.

(i) Foreign currency risk management

Foreign risk currency arising when transactions in currencies other than the functional currency of the Group is mainly due to exchange rate fluctuations or volatility of foreign currencies that. This generate revenue and pose a burden which affects income and load Group.

The Group manages with balancing cash flow from operating activitie and financing in same currency.

Most of the Group's transactions are denominated in Rupiah, as well as for bookkeeping purposes.

(ii) Credit Risk Management

Credit risk refers to the risk that a counterparty will default on its contractual obligation resulting in a loss to the Group.

The credit risk of the Group is primarily attributable to its cash in Banks, time deposits, account and other receivables. The Group places their bank balances and time deposits to the credit worthy financial institutions. The Group minimizes their credit risk on account receivables from property buyers by imposing penalties on late payments and fines on cancellation of sale and no handovers of units if receivable is not yet fully paid in order for the Group to resell such units. Credit risk exposure on account receivables from tenants is minimized by requiring the tenants to pay rent in advance prior to the effectivity of the lease term and lease deposit, for three months in the form of cash or bank guarantee.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Grup memiliki kebijakan untuk memperoleh pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dengan meminimalkan kerugian yang terjadi karena eksposur risiko kredit. Karena itu, Grup memiliki kebijakan untuk memastikan transaksi dilakukan dengan pelanggan yang memiliki sejarah dan reputasi kredit yang baik. Manajemen melakukan pengawasan secara terus menerus untuk mengurangi eksposur risiko kredit. Piutang usaha atas penjualan apartemen Grup pada tanggal pelaporan sebagian besar merupakan selisih pengakuan pendapatan berdasarkan persentase penyelesaian proyek setelah dikurangi dengan bagian yang telah dibayar oleh pembeli sehingga pembayarannya belum jatuh tempo.

Nilai tercatat aset keuangan pada laporan keuangan konsolidasian setelah dikurangi dengan penyisihan untuk kerugian mencerminkan eksposur Grup terhadap risiko kredit.

(iii) Manajemen Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama manajemen risiko likuiditas terletak pada Dewan Direksi, yang telah membangun kerangka manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk persyaratan manajemen likuiditas dan pendanaan jangka pendek, menengah dan jangka panjang Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan simpanan, fasilitas Bank dan fasilitas simpan pinjam dengan terus menerus memonitor perkiraan dan arus kas aktual dan mencocokkan profil jatuh tempo liabilitas keuangan.

Tabel risiko likuiditas dan suku bunga

Tabel berikut merinci sisa jatuh tempo kontrak untuk liabilitas keuangan nonderivatif dengan periode pembayaran yang disepakati Grup. Tabel telah disusun berdasarkan arus kas yang didiskontokan dari liabilitas keuangan berdasarkan tanggal terawal di mana Grup dapat diminta untuk membayar. Tabel mencakup arus kas bunga dan pokok. Sepanjang arus bunga tingkat mengambang jumlah tidak didiskontokan berasal dari kurva suku bunga pada akhir periode pelaporan. Jatuh tempo kontrak didasarkan pada tanggal terawal di mana Grup mungkin akan diminta untuk membayar.

The Group has established policies to obtain sustainable revenue growth by minimizing losses due to credit risk exposure. Accordingly, the Group have established a policy to ensure that transactions are made with customers who has good credit reputation. Management conducts ongoing supervision to reduce credit risk exposure at reporting date. Accounts receivable from sale of apartments of the Group mainly represent the difference between the revenue recognized based on the projects percentage of completion and the amounts billed to buyer, hence, not yet due.

The carrying amount of financial assets recorded in the consolidated financial statements, net of any allowance for losses represents the Group's exposure to credit risk.

(iii) Liquidity Risk Management

Ultimate responsibility for liquidity risk management rests with the Board of Directors, which has built an appropriate liquidity risk management framework for the management of the Group's short, medium and long-term funding and liquidity management requirements. The Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, Banking facilities and reserve borrowing facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flow and matching the maturity profiles of financial liabilities.

Liquidity and interest risk tables

The following tables detail the Group's remaining contractual maturity for its nonderivative financial liabilities with agreed repayment periods. The tables have been drawn up based on the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Group can be required to pay. The tables include both interest and principal cash flows. For that interest with floating rate, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the reporting period. The contractual maturity is based on the earliest date on which the Group may be required to pay.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

2019					
	Tingkat Bunga Efektif Rata-rata Tertimbang/ Weighted Average Effective Interest Rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-2 tahun/ 1-2 year	Lebih dari 2 tahun/ More than 2 Years	Jumlah/ Total
Tanpa Bunga					No-interest Bearing
Utang Usaha					Account payable
Pihak Ketiga		13.611.647	-	-	13.611.647 Third Party
Utang Lain-lain					Other Payable
Pihak Berelasi		119.672.225	-	-	119.672.225 Related Party
Pihak Ketiga		17.398.958	-	-	17.398.958 Third Party
Beban Akrua		28.311.139	-	-	28.311.139 Accrued Expense
					Property and
Utang Pembelian					Equipment
Aset Tetap		800.486	1.337.148	-	2.137.634 Purchase Liability
Utang Ventura					Joint venture
Bersama		-	-	18.453.200	18.453.200 Payable
Dengan Bunga					Interest Bearing
Utang Bank	11% -17%	288.044.350	200.250.897	186.507.326	674.802.573 Bank loan
Jumlah		467.838.805	201.588.045	204.960.526	874.387.376 Total
2018					
	Tingkat Bunga Efektif Rata-rata Tertimbang/ Weighted Average Effective Interest Rate	Kurang dari 1 tahun/ Less than 1 year	1-2 tahun/ 1-2 year	Lebih dari 2 tahun/ More than 2 Years	Jumlah/ Total
Tanpa Bunga					No-interest Bearing
Utang Usaha					Account Payable
Pihak Ketiga		28.159.194	-	-	28.159.194 Third Party
Utang Lain-lain					Other Payable
Pihak Berelasi		106.137.403	72.166.669	-	178.304.072 Related Party
Pihak Ketiga		12.181.241	-	-	12.181.241 Third Party
Beban Akrua		24.956.333	-	-	24.956.333 Accrued Expense
					Property and
Utang Pembelian					Equipment
Aset Tetap		417.801	413.920	-	831.721 Purchase Liability
Utang Ventura					Joint Venture
Bersama		-	-	18.453.200	18.453.200 Payable
Dengan Bunga					Interest Bearing
Utang Bank	11% - 17%	247.259.727	166.227.879	125.372.121	538.859.727 Bank loan
Jumlah		419.111.699	238.808.468	143.825.321	801.745488 Total

(iv) Manajemen Risiko Tingkat Bunga

Grup terpapar risiko suku bunga karena entitas dalam Grup meminjam dana dengan tingkat bunga tetap dan mengambang. Risiko ini dikelola oleh Grup dengan mempertahankan gabungan yang tepat antara pinjaman suku bunga tetap dan mengambang.

Eksposur Grup terhadap suku bunga dalam aset keuangan dan liabilitas keuangan dirinci dalam bagian manajemen risiko likuiditas pada catatan ini.

(iv) Interest Rate Risk Management

The Group is exposed to interest rate risk because entities in the Group borrow funds at both fixed and floating interest rates. The risk is managed by the Group by maintaining an appropriate mix of fixed and floating rate borrowings.

The Group's exposures to interest rates on financial assets and financial liabilities are detailed in the liquidity risk management section of this note.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Analisis sensitivitas suku bunga

Analisis sensitivitas di bawah ini telah ditentukan berdasarkan eksposur suku bunga untuk kedua instrumen derivatif dan nonderivatif pada akhir periode pelaporan. Untuk liabilitas tingkat bunga mengambang, analisis tersebut disusun dengan asumsi jumlah liabilitas terutang pada akhir periode pelaporan itu terutang sepanjang tahun. Kenaikan atau penurunan 30 dan 40 basis poin digunakan ketika melaporkan risiko suku bunga secara internal kepada karyawan kunci dan merupakan penilaian manajemen terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga.

Eksposur risiko tingkat bunga berhubungan dengan jumlah aset atau liabilitas dimana pergerakan pada tingkat suku bunga dapat mempengaruhi laba setelah pajak. Risiko pada pendapatan bunga bersifat terbatas karena Grup hanya bermaksud untuk menjaga saldo kas yang cukup untuk memenuhi kebutuhan operasional. Dalam beban bunga, keseimbangan optimal antara utang dengan tingkat bunga tetap dan mengambang ditetapkan di muka. Grup memiliki kebijakan dalam memperoleh pembiayaan yang akan memberikan kombinasi yang sesuai tingkat suku bunga mengambang dan tingkat bunga tetap. Persetujuan dari Dewan Direksi dan Komisaris harus diperoleh sebelum Grup menggunakan instrumen keuangan tersebut untuk mengelola eksposur risiko suku bunga.

Interest rate sensitivity analysis

The sensitivity analysis below have been determined based on the exposure to interest rates for both derivatives and non-derivative instruments at the end of the reporting period. For floating rate liabilities, the analysis is prepared assuming the amount of the liability outstanding at the end of the reporting period was outstanding for the whole year. A 30 and 40 basis point increase or decrease is used when reporting interest rate risk internally to key management personnel and represents management's assessment of the reasonably possible change in interest rates

The interest rate risk exposure relates to the amount of assets or liabilities which is subject to a risk that a movement in interest rates will adversely affect the income after tax. The risk on interest income is limited as the Group only intend to keep sufficient cash balances to meet operational needs. On interest expenses, the optimum balance between fixed and floating interest debt is considered upfront. The Group have a policy of obtaining financing that would provide an appropriate mix of floating and fix interest rate. Approvals from the Board of Directors and Commissioners must be obtained before committing the Group to any of the instruments to manage the interest rate risk exposure.

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPRTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

48. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

- a. Penawaran umum saham perdana sebesar 648.833.400 (enam ratus empat puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu empat ratus) lembar saham biasa atas nama yang merupakan saham baru dan dikeluarkan dari portepel Perseroan ("Saham Yang Ditawarkan") dengan nilai nominal Rp100,- (seratus Rupiah) setiap saham, dengan Harga Penawaran sebesar Rp200,- (dua ratus Rupiah) setiap saham, yang harus dibayar penuh pada saat mengajukan Formulir Pemesanan Pembelian Saham ("FPPS"). Jumlah seluruh Penawaran Umum Perdana ini adalah sebesar Rp129.766.680.000 (seratus dua puluh sembilan milyar tujuh ratus enam puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu Rupiah). Bersamaan dengan Penawaran Umum Perdana Saham, Perseroan akan menerbitkan Saham Baru dalam rangka pelaksanaan konversi MCB Rp88.900.000.000,- (delapan puluh delapan milyar sembilan ratus juta rupiah) atau sebesar 444.500.000 (empat ratus empat puluh empat juta lima ratus ribu) lembar saham dengan Harga Konversi sebesar Rp200 (dua ratus Rupiah) per saham.
- b. Pada tanggal 15 Januari 2020, Perusahaan telah mencatatkan seluruh sahamnya sebanyak 4.373.333.400 lembar saham pada Bursa Efek Indonesia, yang terdiri dari 3.280.000.000 milik saham pendiri, 648.833.400 milik masyarakat dan 444.500.000 milik pemegang MCB.

49. Ketidakpastian Kondisi Ekonomi

Presiden Republik Indonesia Joko Widodo (Jokowi) menerbitkan Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang "Penetapan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional". Indonesia pertama kali mengkonfirmasi kasus Covid-19 pada 2 Maret 2020 dimana terdapat 2 orang yang positif terjangkit virus ini. Sampai dengan tanggal laporan keuangan auditan ini diterbitkan, 27 April 2020, menurut data resmi dari Pemerintah melalui Gugus Tugas Percepatan Penanganan Covid-19, terdapat 9.096 penduduk Indonesia terdampak positif Covid-19. Pandemi ini menyebabkan diberlakukannya PSBB (Pembatasan Sosial Berskala Besar) sejak 10 April 2020 pada sejumlah wilayah di tanah air.

48. Events After the Reporting Period

- a. Initial public offering of 648,833,400 (six hundred forty eight million eight hundred thirty three thousand four hundred) registered common shares which represents new share and issued from the Company's portfolio ("Shares Offered") with a nominal value of Rp100, - (one hundred Rupiah) per share, with an Offering Price of Rp 200, - (two hundred Rupiah) per share, which must be fully paid when submitting a Share Purchase Order Form ("FPPS"). The total number of this Initial Public Offering is Rp129,766,680,000 (one hundred twenty nine billion seven hundred sixty six million six hundred eighty thousand Rupiah). Along with the Initial Public Offering, the Company will issue New Shares in the context of executing the conversion of MCB of Rp88,900,000,000 (eighty eight billion nine hundred million rupiah) or 444,500,000 (four hundred forty four million five hundred thousand) shares with a Conversion Price of Rp200 (two hundred Rupiah) per share.
- b. On January 15, 2020, the Company has listed all its shares of 4,373,333,400 on the Indonesia Stock Exchange, that consist of 3,280,000,000 belong to founding stockholders, 648,833,400 belong to public and 444,500,000 belong to MCB holders.

49. Uncertain Economic Conditions

President of the Republic of Indonesia Joko Widodo (Jokowi) issued Presidential Decree No. 12 of 2020 concerning "Determination of Non-natural Disasters Spreading Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) As National Disasters". Indonesia first confirmed the Covid-19 case on March 2, 2020 where there were 2 people who tested positive for the virus. As of the date of this audited financial statement, April 27, 2020, according to official data from the Government through the Task Force for the Acceleration of Covid-19 Handling, there are 9,096 Indonesia's population is positively affected by Covid-19. This pandemic has led to the adoption of PSBB (Large-Scale Social Restrictions) since April 10, 2020 in several regions in the country.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

Sehubungan dengan telah ditetapkan Status PSBB, Grup telah menetapkan kebijakan sebagai berikut:

1. Grup melaksanakan program Partial Work From Home ("WFH") untuk karyawan yang berlokasi di Tangerang Selatan dan Batam sampai dengan waktu yang akan ditentukan kemudian;
2. Grup memastikan produktivitas dan efektivitas hasil kerja karyawan tetap dapat diandalkan dengan melakukan monitoring rencana kerja yang dilakukan oleh setiap kepala departemen menggunakan media *Teleconference Meeting*;
3. Grup memastikan lingkungan kerja yang sehat dan melindungi kesehatan karyawan dengan melakukan penyemprotan cairan disinfektan di seluruh ruang kantor, pengecekan suhu badan secara berkala dan menyediakan hand sanitizer di setiap ruangan;
4. Dari sisi keuangan, Grup tetap menjaga arus kas dalam kondisi positif dengan melakukan efisiensi atas beban operasional dan meminimalisasi *cost of fund*.

Sampai saat ini penyebaran Covid-19 berdampak membuat penjualan dan juga penagihan lebih lambat, namun tidak berdampak pada kelangsungan bisnis Grup sepanjang bisnis dijalankan dengan lebih hati-hati dan didukung oleh semua pihak termasuk Pemerintah dan pihak Perbankan.

Pandemi Covid-19 terjadi di periode peristiwa setelah tanggal neraca yang dimulai pada 2 Maret 2020 sampai dengan laporan keuangan per 31 Desember 2019 di otorisasi. Pandemi ini menurut PSAK 8 (Peristiwa Setelah Periode Pelaporan) merupakan kejadian non-penyesuaian laporan keuangan 2019 karena peristiwa ini tidak eksis pada 31 Desember 2019. PSAK-PSAK yang berdampak akibat pandemi ini akan muncul pada laporan interim tengah tahunan atau laporan keuangan tahunan 2020.

Meskipun Grup telah mengambil kebijakan tertentu tersebut diatas, terdapat ketidakpastian material mengenai dampak dan situasi saat ini terhadap bisnis Grup dimasa mendatang.

In connection with the stipulation of PSBB, the Group has established the following policies:

1. *Group implements the Partial Work From Home ("WFH") program for employees located in South Tangerang and Batam until the time to be determined later.*
2. *Group ensures productivity and effectiveness of the employees' work result are reliable by monitoring the work plan using the Teleconference Meeting media whom performed by each head of department;*
3. *Group ensures a healthy work environment and protects employees' health by spraying disinfectant liquids throughout the office space, checking body temperature regularly and providing hand sanitizers in each room.*
4. *From the financial side, the Group continues to maintain cash flow in positive conditions by making efficiency over operating expenses and minimizing the cost of fund.*

Until now the spread of the Covid 19 has impact on making sales and billing slower, however it will not affect the company's business sustainability as long as the business is run more prudent and is supported by all parties including the Government and the Banks.

The Covid-19 pandemic occurred in the period of events after the balance sheet date which began on March 2, 2020 until the financial statements as of December 31, 2019, was authorized. This pandemic, according to PSAK 8 (Events After the Reporting Period) is a non-adjusting event for the 2019 financial statements because this event did not exist on December 31, 2019. PSAK-PSAK that have an impact on this pandemic will appear in the semi-annual interim report or 2020 annual financial report.

Even though the Group has taken certain policies described above, there is a material uncertainty about the impact of the current situation of the Group's business in the future.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
Serta Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,
kecuali Dinyatakan Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2019 and 2018
And For The Years
Then Ended
(Expressed in Thousands of Rupiah,
unless Otherwise Stated)

50. Informasi Keuangan Tersendiri Perusahaan

Informasi keuangan tersendiri entitas induk menyajikan informasi laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas, dimana penyertaan saham pada entitas anak dan asosiasi dipertanggungjawabkan dengan metode biaya.

Informasi keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada halaman Lampiran I sampai dengan Lampiran V.

51. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian dari halaman 1 sampai dengan 90 dan informasi tambahan dari Lampiran 91 sampai dengan Lampiran 97 merupakan tanggung jawab manajemen, dan telah disetujui oleh Direktur untuk diterbitkan pada tanggal 27 April 2020.

50. Financial Information of The Parent Entity Only

The financial information of the parent entity only presents statements of financial position, statements of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes in equity and statements of cash flows information and information on investment in subsidiaries and associates, in which investments in its subsidiaries and associates were accounted using the cost method

Financial information of the Parent Entity is presented on schedule I to V.

51. Management Responsibility and Approval of Consolidated Financial Statements

The preparation and fair presentation of the consolidated financial statements on pages 1 to 90 and supplementary information on schedule 97 to 96 were the responsibilities of the management, and were approved by the Directors and authorized for issue on April 27, 2020.

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
INDUK PERUSAHAAN

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan
 Lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
PARENT ENTITY

As of December 31, 2019 and 2018
 (Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
 Stated)

	2019	2018	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan Setara Kas	1.081.782	953.950	Cash and Cash Equivalents
Piutang Lain-lain			Other Receivable
Pihak Berelasi	446.210.032	395.294.315	Related Parties
Pihak Ketiga	5.802.283	8.870.822	Third Parties
Biaya Dibayar Dimuka	14.986.168	2.017.507	Prepaid Expenses
Uang Muka	10.540.878	18.738.697	Advances
Pajak Dibayar Dimuka	929.305	844.967	Prepaid Taxes
Persediaan Aset Real Estat	2.818.485	-	Real Estate Assets Inventories
Jumlah Aset Lancar	482.368.934	426.720.259	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Investasi Saham pada Entitas Anak	52.033.628	391.392.000	Investment in Subsidiaries
Investasi pada Ventura Bersama	104.893.211	104.561.642	Investment in Joint Ventures
Persediaan Aset Real Estat	4.549.559	3.553.159	Real Estate Assets Inventories
Properti Investasi	76.881.785	76.881.785	Investment Properties
Aset Tetap			Property and Equipment
<i>(Setelah dikurangi akumulasi penyusutan</i>			<i>(Net of accumulated</i>
<i>sebesar Rp1.785.438 tahun 2019 dan</i>			<i>depreciation of</i>
<i>Rp2.276.055 tahun 2018</i>	99.865.896	102.434.384	<i>Rp1,785,438 in 2019 and</i>
Rekening Bank yang Dibatasi			<i>Rp2,276,055 in 2018</i>
Penggunaannya	541.693	1.139.169	Restricted Cash in Banks
Jumlah Aset Tidak Lancar	338.765.771	679.962.139	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	821.134.706	1.106.682.398	TOTAL ASSETS

Lampiran I

Schedule I

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
INDUK PERUSAHAAN
(LANJUTAN)**

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018

(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan
Lain)

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
PARENT ENTITY
(CONTINUED)**

As of December 31, 2019 and 2018

(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha			Accounts Payable
Pihak Berelasi	-	8.404.518	Related Parties
Pihak Ketiga	2.567.972	337.598	Third Parties
Utang Lain-lain			Other Payable
Pihak Berelasi	33.566.807	380.646.256	Related Parties
Pihak Ketiga	11.221.996	8.446.281	Third Parties
Beban Akrua	60.500	60.500	Accrued Expenses
Utang Pajak	268.997	564.945	Taxes Payable
Uang Titipan Pelanggan	243.560	214.375	Deposit from Customers
Utang Obligasi Konversi	84.666.667	37.809.524	Mandatory Convertible Bonds
Uang Muka Penjualan dan Pendapatan			Advances from Customers and
Diterima Dimuka	2.098.845	812.879	Unearned Revenues
Utang Jangka Panjang - bagian			Current Maturity of
yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Long-term Liabilities:
Utang Bank dan Lembaga Keuangan			Bank Loan and Non-Bank
Non Bank	165.218.182	165.218.182	
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	299.913.527	602.515.058	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang Jangka Panjang - setelah dikurangi			Long Term Liabilities - Net of
bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Current Maturity:
Utang Bank dan Lembaga Keuangan			Bank Loan and Non-Bank
Non Bank	130.000.000	130.000.000	
Utang Pihak Berelasi	26.702.803	22.166.669	Related Parties Payable
			Post-Employment Benefits
Liabilitas Imbalan Pascakerja	1.175.145	441.412	Obligation
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	157.877.948	152.608.081	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	457.791.475	755.123.139	TOTAL LIABILITIES

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN
INDUK PERUSAHAAN
(LANJUTAN)

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan
 Lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITIONS PARENT ENTITY
(CONTINUED)

As of December 31, 2019 and 2018
 (Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise
 Stated)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
EKUITAS			EQUITY
Modal Saham - Nilai nominal			Share Capital - Par Value
Rp100 per saham			Rp100 per share in
tahun 2019 dan 2018, Rp1.000			2019 and 2018, Rp1,000
Modal Dasar - 12.500.000 saham			Authorized 12,500,000 shares
Tahun 2019 dan 32.000.000			in 2019 and 32,000,000
saham tahun 2018			shares in 2018,
Ditempatkan dan			Subscribed and Paid-up -
Disetor - 3.280.000 saham			3,280,000 shares in 2019,
Tahun 2019 dan 8.000.000 saham			and 8,000,000 shares
tahun 2018	328.000.000	800.000.000	in 2018
Piutang Penempatan modal	-	(472.000.000)	Subscription Receivables
Tambahan Modal Disetor	3.965.017	3.965.017	Additional Paid-in Capital
Komponen Ekuitas pada			Equity Component in
Obligasi Konversi	1.778.333	(94.524)	Convertible Bonds
Penghasilan Komprehensif Lain	33.067.151	33.034.951	Other Comprehensive Income
Saldo Laba	<u>(3.467.270)</u>	<u>(13.346.185)</u>	Retained Earnings
JUMLAH EKUITAS	<u>363.343.231</u>	<u>351.559.259</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>821.134.706</u>	<u>1.106.682.398</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITIES

Lampiran II

Schedule II

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
LAPORAN LABA RUGI
DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
INDUK PERUSAHAAN
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
PARENT ENTITY
As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
PENJUALAN DAN PENDAPATAN USAHA	-	-	SALES AND REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN			COST OF SALES AND
BEBAN LANGSUNG	-	-	DIRECT COSTS
LABA BRUTO	-	-	GROSS PROFITS
Beban Penjualan	(365.720)	(221.949)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	(12.541.891)	(9.507.255)	General and Administrative Expenses
Pendapatan Bunga	14.085	18.531	Interest Income
Beban Bunga dan Keuangan	51.560	249.113	Interest Expense and Financial Expenses
Pendapatan Lainnya - bersih	22.696.864	59.659.897	Other Income - net
Bagian Laba Ventura Bersama	331.569	-	Equity in Net Income of Joint Ventures
LABA SEBELUM PAJAK	10.186.468	50.198.336	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN - BERSIH	-	-	INCOME TAX EXPENSE - NET
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN	10.186.468	50.198.336	NET PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	(275.352)	(4.892)	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF			TOTAL COMPREHENSIVE INCOME
TAHUN BERJALAN	9.911.115	50.193.444	FOR THE YEAR

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

Lampiran III

Schedule III

PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS INDUK PERUSAHAAN
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PARENT ENTITY
As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	Piutang Penempatan	Tambahan	Komponen Ekuitas pada Obligasi	Penghasilan Komprehensif Lain/	Saldo Laba/ Retained Earnings				
	Modal/ Subscription	Modal Disetor/ Additional	Konversi/ Equity component on	Other Comprehensive	Ditentukan Penggunaannya/	Tidak Ditentukan Penggunaannya/	Jumlah Ekuitas/ Total Equity		
	Paid-up Capital	Paid-up Capital	Convertible Bonds	Income	Appropriated	Unappropriated			
Saldo per 1 Januari 2018	2.500.000	-	3.965.017	-	33.039.843	1.902.402	189.270.678	230.677.940	Balance as of January 1, 2018
Cadangan umum	-	-	-	-	-	2.385.361	(2.385.361)	-	General Reserves
Modal Disetor Melalui Dividen Saham	254.717.600	-	-	-	-	-	(254.717.600)	-	Paid-up Capital Through Share Dividends
Modal Disetor Melalui Konversi	-	-	-	-	-	-	-	-	Paid-up Capital Through Conversion
Utang Kepada Pemegang Saham	542.782.400	-	-	-	-	-	-	542.782.400	Debt to Shareholders
Obligasi Konversi - Komponen Ekuitas	-	-	-	(94.524)	-	-	-	(94.524)	Convertible Bonds - Equity Components
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	-	(4.892)	-	-	(4.892)	Other Comprehensive Income
Piutang Penempatan modal	-	(472.000.000)	-	-	-	-	-	(472.000.000)	Subscription Receivables
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	-	-	-	-	-	-	50.198.336	50.198.336	Total Comprehensive Income for The Year
Saldo per 31 Desember 2018	800.000.000	(472.000.000)	3.965.017	(94.524)	33.034.951	4.287.763	(17.633.948)	351.559.259	Balance as of December 31, 2018
Cadangan umum	-	-	-	-	-	74.475	(74.475)	-	General Reserves
Selisih Transaksi Ekuitas	-	-	-	-	307.552	-	(307.552)	-	Difference Due to Change in Equity
Obligasi Konversi - Komponen Ekuitas	-	-	-	1.872.857	-	-	-	1.872.857	Convertible Bonds - Equity Components
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-	-	(275.352)	-	-	(275.352)	Other Comprehensive Income
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	(472.000.000)	472.000.000	-	-	-	-	10.186.468	10.186.468	Total Comprehensive Income for The Year
Saldo per 31 Desember 2019	328.000.000	-	3.965.017	1.778.333	33.067.151	4.362.238	(7.829.508)	363.343.231	Balance as of December 31, 2019

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

The accompanying notes to the financial statement form an integral part of these financial statements

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
LAPORAN ARUS KAS INDUK PERUSAHAAN
Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali Dinyatakan Lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk
STATEMENTS OF CASH FLOWS PARENT ENTITY
As of December 31, 2019 and 2018
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless Otherwise Stated)

	2019	2018	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	8.855.973	5.261.985	Cash Receipts from Customers
Pembayaran Kas kepada Pemasok, Karyawan dan Beban Operasional Lainnya	(23.852.598)	(22.785.420)	Cash Paid to Suppliers, Employees and Other Operating Expenses
Kas Dihasilkan dari Operasi	(14.996.625)	(17.523.435)	Cash Generated from Operation
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(14.996.625)	(17.523.435)	Net Cash Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pinjaman kepada Entitas Berelasi	(36.129.041)	(91.500.635)	Loan to Related Parties
Piutang Lain-lain dari Pihak Ketiga	3.068.539	(7.344.400)	Other Receivable from Third Party
Perolehan Aset Tetap	(267.704)	(504.138)	Acquisitions of Property and Equipment
Perolehan Properti Investasi	-	(6.590.425)	Acquisitions of Investment Properties
Penempatan Investasi pada Entitas Anak	-	(8.400.000)	Investment in Subsidiaries
Pencairan (Penempatan) Rekening Bank Dibatasi Penggunaannya	597.476	(554.583)	Withdraw (Placement) of Restricted Cash in Banks
Penerimaan Bunga dan Jasa Giro	65.646	249.113	Interest Received
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(32.665.086)	(114.645.068)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Obligasi Konversi	46.857.143	37.809.524	Proceeds Convertible Bonds
Penambahan Utang kepada Pihak Berelasi	932.400	4.334.957	Additions of Payable to Related Parties
Penambahan Modal Disetor	-	70.782.400	Additional Paid-Up Capital
Pembayaran Pinjaman Bank dan Lembaga Keuangan Non-Bank	-	(2.781.818)	Payment of Bank Loans and Non-Bank Financial Institutions
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	47.789.543	110.145.063	Net Cash Provided by Financing Activities
Kenaikan Bersih Kas dan Setara Kas	127.832	(22.023.440)	Net Increase in Cash and Cash Equivalents
Saldo Kas dan Setara Kas Awal Tahun	953.950	22.977.390	Cash and Cash Equivalents at Beginning of The Year
Saldo Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	1.081.782	953.950	Cash and Cash Equivalents at End of Year

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI DAN ENTITAS ANAK
INFORMASI INVESTASI DALAM ENTITAS ANAK

Tanggal 31 Desember 2019 dan 2018
 Serta Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada
 Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan
 lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI AND ITS SUBSIDIARIES
INFORMATION ON INVESTMENT IN SUBSIDIARIES AND ASSOCIATES

As of December 31, 2019 and 2018
 And For The Years Ended

(Expressed in Thousands of Rupiah, unless
 Otherwise Stated)

Informasi mengenai Entitas Anak yang dimiliki
 Perusahaan diungkapkan dalam Catatan 1.c atas
 laporan keuangan konsolidasian.

Information about Subsidiaries owned by Entity
 disclosed in Note 1.c of consolidated financial
 statement.

Pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018, entitas
 induk memiliki penyertaan saham pada Entitas
 Anak sebagai berikut:

As of December 31, 2019 and 2018, parent
 entity has share investment in Subsidiaries are
 as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Persentase Pemilikan/ Percentage of Ownership		Tahun Operasional Komersial/ Start of Commercial Operations	Nilai Investasi/ Investment Value 31/12/2019
		2019	2018		
PT Trinita Dinamik dan Entitas Anak	Jakarta	53,37%	56%	2014	16.011.628
PT Sirius Terang Cemerlang	Tangerang	99,20%	99,20%	2015	124.000
PT Trinita Pilar Gemilang	Tangerang	99,92%	99,92%	2013	2.498.000
PT Trinita Menara Serpong dan Entitas Anak	Tangerang	50%	50%	2017	25.000.000
PT Puri Trinita Batam	Batam	70%	70%	2018	8.400.000
Jumlah/Total					52.033.628

Informasi mengenai Ventura Bersama yang dimiliki
 Grup sebagai berikut:

Information about Joint Venture owned by Group
 is follows:

2019						
Proyek/ Project	Persentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan Laba)/ Contribution (Earnings Withdrawal)	Pengakuan Laba (Rugi)/ Gain (Loss) Recognition	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Waskita Trinita	Apartemen Brooklyn	-	104.561.462	-	331.570	104.893.212
2018						
Proyek/ Project	Persentase/ Percentage	Saldo Awal/ Beginning Balance	Setoran (Penarikan Laba)/ Contribution (Earnings Withdrawal)	Pengakuan Laba (Rugi)/ Gain (Loss) Recognition	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Waskita Trinita	Apartemen Brooklyn	49%	182.577.516	(77.611.800)	(404.074)	104.561.642