

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian /  
*Consolidated Financial Statements***

**31 Desember 2022 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut/  
*December 31, 2022 and for the Year then Ended***

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

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 DESEMBER 2022  
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
TERSEBUT  
PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk DAN ENTITAS  
ANAKNYA**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER  
RELATING TO THE RESPONSIBILITY  
ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
DECEMBER 31, 2022  
AND FOR THE YEAR  
THEN ENDED  
PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk AND ITS  
SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

*We, the undersigned:*

- |                 |   |  |   |                  |
|-----------------|---|--|---|------------------|
| 1. Nama         | : | Ishak Chandra  | : | 1. Name          |
| Alamat Kantor   | : | Jl. Sutera Boulevard kav. 22-26. Premium Office No. 1-3<br>Kelurahan Pakualam-Tagerang Selatan | : | Office Address   |
| Alamat domisili | : | Kemondoran IV/50FF RT/RW 003/003 Kel. Grogol Utara<br>Kecamatan Kebayoran Lama                 | : | Domicile address |
| Nomor Telepon   | : | (021) 80821333   | : | Phone Number     |
| Jabatan         | : | Direktur Utama / President Director  | : | Position         |
| 2. Nama         | : | Stanley Setiadi  | : | 2. Name          |
| Alamat Kantor   | : | Jl. Sutera Boulevard kav. 22-26. Premium Office No. 1-3<br>Kelurahan Pakualam-Tagerang Selatan | : | Office Address   |
| Alamat domisili | : | Jl. Pinang Perak IV/PC.02 RT/RW 013/016<br>Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama             | : | Domicile address |
| Nomor Telepon   | : | (021) 80821333   | : | Phone Number     |
| Jabatan         | : | Direktur Keuangan / Finance Director   | : | Position         |

Menyatakan bahwa:

*State that:*

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

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 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia  
T. +621 50111999 F. +621 5098116



- b. Laporan keuangan konsolidasian PT Perintis Trinitis Properti Tbk tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal PT Perintis Trinitis Properti Tbk.

*b. The consolidated financial statements of PT Perintis Trinitis Properti Tbk do not contain misleading material information or facts, and do not omit material information and facts.*

- 4. We are responsible for PT Perintis Trinitis Properti Tbk internal control system.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*This statement letter is made truthfully.*

Tangerang Selatan, 21 Maret 2023 / March 21, 2023



Ishak Chandra  
Direktur Utama / President Director



Stanley Setiadi  
Direktur Keuangan / Finance Director

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 1B A/J, Jl. Senopati Raya  
Senayan Jakarta Selatan, Indonesia  
T. +621 50111999 F. +621 5098116



The original report included herein is in Indonesian language.

**Laporan Auditor Independen**

Laporan No. 00070/2.1035/AU.1/03/1164-3/1/III/2023

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

**PT Perintis Trinita Properti Tbk**

**Opini**

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Perintis Trinita Properti Tbk dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian, dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

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

**Basis Opini**

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

**Hal Audit Utama**

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

**Independent Auditors' Report**

Report No. 00070/2.1035/AU.1/03/1164-3/1/III/2023

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

**PT Perintis Trinita Properti Tbk**

**Opinion**

We have audited the consolidated financial statements of PT Perintis Trinita Properti Tbk and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2022, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated changes in equity, and consolidated statement cash flows for the year then ended, and notes to consolidated financial statements, including a summary of significant accounting policies.

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

**Basis for Opinion**

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

**Key Audit Matters**

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

The original report included herein is in Indonesian language.

## Hal Audit Utama (lanjutan)

### 1) Pengukuran nilai wajar properti investasi

Lihat Catatan 2n (Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Signifikan - Properti Investasi) dan Catatan 12 (Properti Investasi) atas laporan keuangan konsolidasian.

Jumlah tercatat properti investasi Grup sebesar Rp 87.351.962.500 pada tanggal 31 Desember 2022.

Grup memiliki properti investasi yang diukur pada nilai wajar berdasarkan PSAK 13, Properti Investasi, dengan perubahan nilai wajar tercermin dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Penilaian properti investasi ini dilakukan oleh penilai independen. Proses penilaian bergantung pada penerapan asumsi yang secara inheren kompleks dan akibatnya terdapat resiko signifikan atas penilaian properti Investasi.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami telah menerima dan membaca semua laporan penilaian penilai independen. Kami telah menilai keterampilan dan keahlian para ahli untuk memastikan bahwa mereka sesuai;
- Kami melakukan diskusi dengan manajemen dan mengadakan komunikasi dengan para penilai independen untuk membahas proses penilaian, asumsi utama dan alasan penyebab perubahan nilai wajar di tahun ini. Kami juga telah melakukan komunikasi lanjutan dengan manajemen dan penilai independen untuk mengkonfirmasi/mengklarifikasi informasi dan asumsi;
- Pada saat yang sama, tim audit kami juga telah menjamin input penting lainnya dalam model seperti sewa atas aset saat ini, pengeluaran, keberadaan akta kepemilikan asli;
- Mempertimbangkan pengungkapan dalam akun termasuk estimasi akuntansi penting; dan
- Membahas dengan komite audit prosedur yang kami peroleh dan temuan kami.

Dari pekerjaan yang dilakukan, kami menganggap secara keseluruhan bahwa properti investasi telah dinilai dengan dasar yang wajar dan tidak terdapat salah saji secara material, dengan menggunakan metodologi yang sesuai.

## Key Audit Matters (continued)

### 1) Fair value measurements of investment properties

See Note 2n (Summary of Significant Accounting Policies - Investment Properties) and Note 12 (Investment Properties) to the consolidated financial statements.

The carrying amount of the Group's investment properties amounted to Rp 87,351,962,500 as of December 31, 2022.

The group holds investment properties which are measured at fair value under PSAK 13, Investment Properties, with the change in fair value being reflected in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The valuation of these investment properties is carried out by independent appraiser. The valuation process relies on the application of assumptions which are inherently complex and consequently there is a significant risk over the valuation of Investment properties.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- We have received and read all the independent appraiser valuation reports. We have assessed the skills and experience of experts to ensure that they are appropriate;
- We held discussions with management and held communicates with the respective independent appraiser to discuss the valuation process, the key assumptions and the rationale behind the change in fair value in the year. We had followed up calls with management and their independent appraiser to confirm/clarify information and assumptions;
- At the same time our audit teams have also vouched the other key inputs in the model such as current rents of assets, expenses, existence of original title deeds;
- Considered the disclosure in the accounts including critical accounting estimates; and
- Discussed with the audit committee the procedures that we earned out and our findings.

From the work performed we consider overall that the properties have been valued on a reasonable basis and are not materially misstated, with using appropriate methodology.

The original report included herein is in Indonesian language.

## Hal Audit Utama (lanjutan)

### 2) Pengakuan pendapatan dan beban pokok penjualan dari real estate

Grup menyepakati kontrak dengan pelanggan untuk menyerahkan unit apartemen tertentu kepada pelanggan. Sesuai dengan PSAK 72, Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, analisis apakah kontrak terdiri dari satu atau lebih kewajiban pelaksanaan, menentukan apakah kewajiban pelaksanaan dipenuhi sepanjang waktu atau pada waktu tertentu, metode yang digunakan untuk mengukur kemajuan pengakuan pendapatan dimana kewajiban pelaksanaan dipenuhi dari waktu ke waktu dan estimasi pertimbangan variabel yang termasuk dalam harga transaksi merupakan area kritis yang memerlukan pertimbangan dan estimasi oleh Kelompok Usaha.

Dalam mencatat pendapatannya, dengan mempertimbangkan persyaratan kontrak, praktik bisnis dan lingkungan hukum dan peraturan di Indonesia, Perusahaan menggunakan metode *point in time* sesuai dengan PSAK 72. Dengan metode ini, semua pendapatan dan laba yang terkait dengan penjualan persediaan real estat diakui hanya setelah penyelesaian proyek dan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi, dan kendali dialihkan kepada pelanggan.

Proses, kebijakan dan prosedur pengakuan pendapatan Grup adalah signifikan bagi audit kami karena melibatkan penerapan pertimbangan dan estimasi yang signifikan dalam menentukan biaya aktual yang dikeluarkan sebagai harga pokok penjualan. Dalam operasi Grup, pendapatan diakui pada akhir proyek ketika kontrak telah selesai secara substansial dan penerimaan dari pembeli atas persediaan real estat yang terjual. Tahapan ini didokumentasikan dengan surat serah terima atau biasa disebut dengan Berita Acara Serah Terima (BAST). Penilaian yang signifikan diperlukan untuk menentukan bahwa proyek secara substansial selesai.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami mengevaluasi desain dan implementasi Kelompok Usaha atas pengendalian dan proses kunci yang relevan atas pengakuan pendapatan untuk penjualan real estate dan menilai dasar untuk identifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Kami membaca perjanjian penjualan dan pembelian unit apartemen untuk mendapatkan pemahaman tentang persyaratan khusus untuk mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan;
- Kami menilai apakah memenuhi kriteria untuk mengakui pendapatan sepanjang waktu atau pada waktu tertentu pada saat pengakuan pendapatan;
- Kami mendapatkan dan menilai dokumentasi pendukung bahwa persediaan real estat siap untuk diterima/diserahkan, seperti Berita Acara Serah Terima (BAST);
- Kami memvalidasi bahwa pendapatan dan biaya diakui pada periode yang benar;

## Key Audit Matters (continued)

### 2) Recognition of revenue and cost of sales of real estate

The Group enters into contracts with customers to deliver specified apartment units to the customers. In accordance with PSAK 72, Revenue from Contracts with Customers, the analysis of whether the contracts comprise one or more performance obligations, determining whether the performance obligations are satisfied over time or at a point in time, the method used to measure progress for revenue recognition where performance obligations are satisfied over time and estimated variable consideration included in the transaction price represent areas requiring critical judgment and estimates by the Group.

In recording its revenues, taking into account the contract terms, business practice and the legal and regulatory environment in Indonesia, it uses point in time method in accordance with PSAK 72. Under this method, all the revenue and profit associated with the sale of the real estate inventories is recognized only after the completion of the project and when the performance obligation is satisfied, and the control is transferred to the customer.

The Group's revenue recognition process, policies and procedures are significant to our audit because these involve the application of significant judgment and estimation in determination of the actual costs incurred as cost of sales. In the Group's operations, revenue is recognized at the end of the project when the contract has been substantially completed and acceptance of the buyer of the real estate inventory sold. This phase is documented by handover letter or usually named by Berita Acara Serah Terima (BAST). Significant judgment is required to determine that the project is substantially completed.

How our audit addressed the Key Audit Matter

- We evaluated the Group's design and implementation of relevant key controls and processes over revenue recognition for sales of real estate and assessed the basis for the identification of performance obligations;
- We read the sales and purchase agreements of apartment to obtain an understanding of the specific terms so as to identify performance obligations;
- We assessed whether the criteria are met for recognising revenue over time or at point in time of revenue recognition;
- We obtain and assess supporting documentation that real estate inventories are ready for acceptance, such as BAST;
- We validate that the revenue and costs are recognized in the correct period;

The original report included herein is in Indonesian language.

## Hal Audit Utama (lanjutan)

### 2) Pengakuan pendapatan dan beban pokok penjualan dari real estate

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama (lanjutan)

- Kami melakukan pengamatan fisik untuk memastikan proyek selesai secara substansial.
- Kami memperoleh pemahaman tentang proses Grup untuk menentukan akrual estimasi biaya, termasuk proses akumulasi biaya, dan untuk menentukan dan memutakhirkan total estimasi biaya.
- Kami memperoleh kertas kerja perhitungan biaya aktual dari manajemen dan menelusuri akumulasi biaya, termasuk biaya yang dikeluarkan tetapi belum ditagih, ke dokumen pendukung seperti Surat Perintah Kerja ("SPK") atau Surat Perintah Pembelian ("PO"), tagihan kontraktor, dan dokumen lain yang membuktikan penerimaan bahan dan jasa dari pemasok dan kontraktor.

## Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen Perusahaan serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang diterapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

## Key Audit Matters (continued)

### 2) Recognition of revenue and cost of sales of real estate

How our audit addressed the Key Audit Matter (continued)

- We perform physical observation to make sure the project is substantially completed.
- We obtain an understanding of the Group's processes for determining the accrual of estimated costs, including the cost accumulation process, and for determining and updating total estimated costs.
- We obtain the calculation working paper of actual cost from management and trace costs accumulated, including those incurred but not yet billed costs, to the supporting documents such as Surat Perintah Kerja ("SPK") or Purchase Order ("PO"), invoices of contractors, and other documents evidencing receipt of materials and services from suppliers and contractors.

## Other Matters

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2022 and for the year then ended, was performed for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of the Company (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2022 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cashflow for the year ended (collectively referred to as the "Financial Information" of the Parent Entity), which is presented as a supplementary information to the accompanying the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.

The Financial Information of the Parent Entity is the responsibility of the Company's management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying the consolidated financial statements. Financial Information of the Parent Entity has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Financial Information of the Parent Entity is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

The original report included herein is in Indonesian language.

### **Informasi Lain**

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keberlanjutan 2022 ("Laporan Tahunan"). Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, tanggung jawab kami adalah untuk membaca Laporan Tahunan jika tersedia dan, dalam pelaksanaannya, mempertimbangkan apakah Laporan Tahunan mengandung ketidakkonsistensian material dalam laporan keuangan terlampir atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

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

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

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

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

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

### **Other Information**

*Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the Annual Report and Sustainability Report 2022 ("Annual Report"). The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditors' report.*

*Our audit opinion on the accompanying consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.*

*In connection with our audit of the accompanying consolidated financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it becomes available and, in doing so, consider whether the Annual Report is materially inconsistent with the accompanying consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to materially misstated.*

*When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.*

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

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

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

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



The original report included herein is in Indonesian language.

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

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.

### **Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements**

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*

The original report included herein is in Indonesian language.

**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

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

- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

**Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

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

- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditors' report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditors' report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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

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

The original report included herein is in Indonesian language.

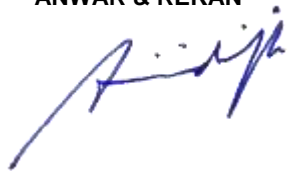
**Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian (lanjutan)**

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

**Auditors' Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (continued)**

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

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



**Christiadi Tjahnadi**

Registrasi Akuntan Publik / Public Accountant Registration  
No. AP. 1164

21 Maret 2023 / March 21, 2023



**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED  
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	2,4,43,44	67.337.106	34.276.645	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain	2,43,44			Other receivables
Pihak berelasi - neto	5,40	303.441	195.859	Related parties - net
Pihak ketiga	5	462.271	853.411	Third parties
Persediaan aset real estat	2,6	964.744.700	842.468.188	Real estate assets inventories
Uang muka	7	97.867.676	87.529.594	Advances
Biaya dibayar di muka	2,8	11.808.514	12.978.215	Prepaid expenses
Pajak dibayar di muka	27a	6.882.719	12.767.508	Prepaid taxes
Uang jaminan	2,9,43,44	247.325	245.625	Security deposits
<b>Total Aset Lancar</b>		<b>1.149.653.752</b>	<b>991.315.045</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Piutang lain-lain	2,43,44			Other receivables
Pihak berelasi	5,40	3.000.000	3.000.000	Related parties
Investasi pada ventura bersama	2,10	243.283.284	245.364.579	Investment in joint ventures
Investasi pada entitas asosiasi	2,11	140.638.018	143.367.551	Investment in associate
Persediaan aset real estat	2,6	209.487.255	182.310.800	Real estate assets inventories
Properti investasi - neto	2,12	87.351.963	87.053.814	Investment properties - net
Aset takberwujud - neto	2,13	493.042	275.000	Intangible assets - net
Aset tetap - neto	2,14	65.240.482	38.135.505	Fixed assets - net
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	2,15,43,44	68.885.519	62.244.940	Restricted cash in banks
Biaya kontrak yang ditangguhkan	2,16	94.827.642	104.706.064	Deferred contract cost
Goodwill	2,17	14.079.831	14.079.831	Goodwill
Aset pajak tangguhan	2,27d	37.852	16.016	Deferred tax assets
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>		<b>927.324.888</b>	<b>880.554.100</b>	<b>Total Non-current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>		<b>2.076.978.640</b>	<b>1.871.869.145</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED  
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha	2,43,44			Accounts payables
Pihak berelasi	18,40	5.168.052	4.500	Related party
Pihak ketiga	18	18.755.616	29.077.146	Third parties
Utang lain-lain	2,43,44			Other payables
Pihak berelasi	19,40	62.000	10.062.000	Related parties
Beban akrual	2,20,43,44	5.702.181	1.516.017	Accrued expenses
Uang muka penjualan dan titipan pelanggan	21	406.184.202	437.302.550	Advances from customers and customers deposit
Utang pajak	27b	1.275.016	6.460.176	Taxes payable
Bagian liabilitas jangka panjang jatuh tempo dalam satu tahun:	2,43,44			Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank				Bank loans
dan lembaga keuangan non-bank	23	662.184.152	316.433.457	and non-bank financial institutions loans
Utang pembelian aset tetap	22	623.840	452.052	Purchase of fixed assets payables
Utang lain-lain	2,25,43,44			Other payables
Pihak berelasi		-	50.000.000	Related party
Pihak ketiga		6.986.175	-	Third parties
<b>Total Liabilitas     Jangka Pendek</b>		<b>1.106.941.234</b>	<b>851.307.898</b>	<b>Total Current     Liabilities</b>
<b>LIABILITAS     JANGKA PANJANG</b>				<b>NON-CURRENT     LIABILITIES</b>
Utang ventura bersama	2,24,43,44	18.453.200	18.453.200	Joint venture loans
Utang lain-lain	2,43,44			Other payables
Pihak berelasi	25,40	292.178.705	119.275.001	Related parties
Pihak ketiga		-	8.185.040	Third parties
Liabilitas imbalan kerja	2,26	6.610.582	6.161.758	Employee benefits liability
Liabilitas jangka panjang - dikurangi bagian jatuh tempo:	2,43,44			Long term liabilities - net of current portion:
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	23	10.061.465	211.178.167	Bank loans and non-bank financial institutions loans
Utang pembelian aset tetap	22	662.567	274.827	Purchase of fixed assets payables
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>327.966.519</b>	<b>363.527.993</b>	<b>Total Non-current     Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>		<b>1.434.907.753</b>	<b>1.214.835.891</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED  
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
<b>Ekuitas yang Dapat Distribusikan kepada Pemilik Entitas Induk</b>				<b>Equity Attributable to Owners of the Parent Entity</b>
Modal saham				Share capital - par value
Rp 100 per saham tahun 2022 dan 2021,				Rp 100 per share in 2022 and 2021,
Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh 4.404.476 saham pada tanggal 31 Desember 2022 dan 4.373.555 saham pada 31 Desember 2021	28	440.447.606	437.355.521	Authorized, subscribed and paid-up - 4,404,476 shares as of December 31, 2022 and 4,373,555 shares as of December 31, 2021
Tambahan modal disetor	2,29	114.224.323	105.566.486	Additional paid-in capital
Saham treasuri (199.000 lembar saham)	28	(55.831.440)	-	Treasury shares (199,000 shares)
Penghasilan komprehensif lain	30	61.209.060	60.724.460	Other comprehensive income
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya		22.999.052	22.999.052	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		29.667.655	29.461.915	Unappropriated
<b>Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk</b>		<b>612.716.256</b>	<b>656.107.434</b>	<b>Total equity attributable to the owners of the parent company</b>
<b>Kepentingan nonpengendali</b>	31a	<b>29.354.631</b>	<b>925.820</b>	<b>Non-controlling interests</b>
<b>TOTAL EKUITAS</b>		<b>642.070.887</b>	<b>657.033.254</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>2.076.978.640</b>	<b>1.871.869.145</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN  
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For the Year Ended  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>PENJUALAN DAN PENDAPATAN</b>	2,32	275.599.180	2.821.724	<b>SALES AND REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	2,33	(143.032.796)	(1.779.228)	<b>COSTS OF SALES AND DIRECT COSTS</b>
<b>LABA BRUTO</b>		<b>132.566.384</b>	<b>1.042.496</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	2,34	(45.036.240)	(23.050.561)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	2,35	(42.732.923)	(39.223.945)	General and administrative expenses
<b>LABA (RUGI) OPERASIONAL</b>		<b>44.797.221</b>	<b>(61.232.010)</b>	<b>OPERATING PROFIT (LOSS)</b>
Penghasilan bunga	2,36	1.544.550	418.404	Interest income
Penghasilan lain-lain - neto	2,37	3.010.950	435.642	Other income - net
Bagian atas laba (rugi) neto ventura Bersama	2,10	(2.081.295)	6.372.534	Share in net profit (loss) of joint ventures
Beban keuangan	2,38	(9.465.362)	(2.824.231)	Finance expenses
Bagian atas laba (rugi) neto entitas asosiasi	2,11	(2.910.702)	6.462.011	Share in net profit (loss) of associate
<b>LABA (RUGI) SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>		<b>34.895.362</b>	<b>(50.367.650)</b>	<b>PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>				<b>INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE)</b>
Manfaat pajak non-final	2,27c	18.474	44.826	Non-final tax benefit
Beban pajak final	2,27c	(6.869.552)	-	Final tax expenses
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN - NETO</b>		<b>(6.851.078)</b>	<b>44.826</b>	<b>INCOME TAX BENEFIT (EXPENSE) - NET</b>
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN</b>		<b>28.044.284</b>	<b>(50.322.824)</b>	<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN</b>				<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>
<b>Pos-pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi</b>				<b>Items that will not be reclassified to profit or loss</b>
Pengukuran kembali atas liabilitas imbalan pascakerja	2,26	987.836	875.903	Remeasurement of post-employment benefits liability
Bagian penghasilan (kerugian) komprehensif lain dari entitas asosiasi	2,11	58.669	(42.622)	Share in other comprehensive income (loss) of associates
Pajak penghasilan terkait	2,27d	3.362	(351.711)	Related income tax
<b>PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - NETO SETELAH PAJAK</b>		<b>1.049.867</b>	<b>481.570</b>	<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME - NET OF TAX</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN</b>		<b>29.094.151</b>	<b>(49.841.254)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN  
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND  
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)  
For the Year Ended  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		205.740	(30.843.282)	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	31b	27.838.544	(19.479.542)	Non-controlling interest
<b>TOTAL</b>		<b><u>28.044.284</u></b>	<b><u>(50.322.824)</u></b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL LABA (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk		690.340	(30.148.241)	Owners of the parent
Kepentingan nonpengendali	31b	28.403.811	(19.693.013)	Non-controlling interest
<b>TOTAL</b>		<b><u>29.094.151</u></b>	<b><u>(49.841.254)</u></b>	<b>TOTAL</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR (rupiah penuh)</b>	2,39	<b><u>0,05</u></b>	<b><u>(7,08)</u></b>	<b>BASIC EARNINGS (LOSS) PER SHARE (full rupiah)</b>
<b>LABA (RUGI) PER SAHAM DILUSIAN (rupiah penuh)</b>	2,39	<b><u>0,05</u></b>	<b><u>(7,20)</u></b>	<b>DILUTED EARNINGS (LOSS) PER SHARE (full rupiah)</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (lanjutan)**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk AND ITS SUBSIDIARY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (continued)**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)**

	Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Pemilik Entitas Induk/ Attributable to Owners of the Parent Entity				Saldo Laba/ Retained Earnings			Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity	
	Modal Ditempatkan dan Disetor / Issued and Paid in Capital	Saham Treasuri/ Treasury Share	Tambahan Modal Disetor / Additional Paid-in Capital	Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	Telah Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated	Total/ Total			
<b>Saldo 1 Januari 2021</b>	<b>437.336.359</b>	-	<b>105.512.832</b>	<b>60.029.419</b>	<b>4.362.238</b>	<b>78.942.011</b>	<b>686.182.859</b>	<b>20.468.833</b>	<b>706.651.692</b>	<b>Balance as of January 1, 2021</b>
Penambahan modal melalui pelaksanaan warrant (Catatan 29)	19.162	-	53.654	-	-	-	72.816	-	72.816	Additional paid in capital from warrant (Note 29)
Cadangan umum (Catatan 28b)	-	-	-	-	18.636.814	(18.636.814)	-	-	-	General Reserves (Note 28b)
Rugi neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(30.843.282)	(30.843.282)	(19.479.542)	(50.322.824)	Net loss for the year
Penghasilan komprehensif lain - net	-	-	-	695.041	-	-	695.041	(213.471)	481.570	Other comprehensive Income - net
Setoran modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	150.000	150.000	Capital contribution of non-controlling interest in subsidiary
<b>Saldo 31 Desember 2021</b>	<b>437.355.521</b>	-	<b>105.566.486</b>	<b>60.724.460</b>	<b>22.999.052</b>	<b>29.461.915</b>	<b>656.107.434</b>	<b>925.820</b>	<b>657.033.254</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Penambahan modal melalui pelaksanaan warrant (Catatan 29)	3.092.085	-	8.657.837	-	-	-	11.749.922	-	11.749.922	Additional paid in capital from warrant (Note 29)
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	205.740	205.740	27.838.544	28.044.284	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain - net	-	-	-	484.600	-	-	484.600	565.267	1.049.867	Other comprehensive Income - net
Pembelian kembali saham treasuri (Catatan 28)	-	(55.831.440)	-	-	-	-	(55.831.440)	-	(55.831.440)	Purchase of treasury shares (Note 28)
Setoran modal kepentingan nonpengendali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	25.000	25.000	Capital contribution of non-controlling interest in subsidiary
<b>Saldo 31 Desember 2022</b>	<b>440.447.606</b>	<b>(55.831.440)</b>	<b>114.224.323</b>	<b>61.209.060</b>	<b>22.999.052</b>	<b>29.667.655</b>	<b>612.716.256</b>	<b>29.354.631</b>	<b>642.070.887</b>	<b>Balance as of December 31, 2022</b>

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

	Catatan / Notes	2022	2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan		244.480.833	194.465.677	Cash receipt from customers
Pembayaran beban pajak final		(5.817.481)	(4.663.284)	Final tax expense paid
Penerimaan dari pelanggan bersih		238.663.352	189.802.393	Cash receipts from customers - net
Pembayaran kas kepada karyawan		(25.796.484)	(22.982.149)	Cash paid to employees
Pembayaran kas kepada pemasok dan beban operasional lainnya		(385.221.690)	(333.753.447)	Cash paid to suppliers and other operating expenses
Kas dihasilkan dari operasi		(172.354.822)	(166.933.203)	Cash generated from operation
Pembayaran beban bunga dan keuangan		(9.465.362)	(2.824.231)	Interest and financial charges
Penerimaan lain-lain uang muka pihak berelasi	7	38.000.000	-	Other receipts of advances from related parties
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>		<b>(143.820.184)</b>	<b>(169.757.434)</b>	<b>Net Cash Used in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penerimaan bunga		1.544.550	418.404	Interest received
Perolehan properti investasi	12	-	(16.229.941)	Acquisitions of investment properties
Penerimaan dari penjualan properti investasi	12	-	6.074.635	Proceeds from sale of investment properties
Penempatan pada deposito dan bank garansi		(6.640.578)	(35.283.362)	Placement on deposits and bank guarantees
Setoran modal nonpengendali		25.000	150.000	Non-controlling capital deposit
Perolehan aset takberwujud	13	(348.170)	(300.000)	Acquisitions of intangible assets
Perolehan aset tetap	14,46	(29.845.596)	(3.466.370)	Acquisitions of fixed assets
<b>Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>		<b>(35.264.794)</b>	<b>(48.636.634)</b>	<b>Net Cash Used in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank				Bank loans and non-bank financial institutions
Penerimaan		160.900.784	202.566.024	Proceeds
Pembayaran		(17.577.531)	(42.788.474)	Payment
Penerimaan dari <i>exercise warrant</i>		11.749.922	72.816	Receipt from exercised warrant
Perolehan saham treasury	28	(55.831.440)	-	Acquisition of treasury stocks
Penambahan utang lain-lain kepada pihak berelasi		112.903.704	75.752.115	Increase of other payable - to related parties
<b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>		<b>212.145.439</b>	<b>235.602.481</b>	<b>Net Cash Provided by Financing Activities</b>
<b>KENAIKAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>		<b>33.060.461</b>	<b>17.208.413</b>	<b>NET INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>		<b>34.276.645</b>	<b>17.068.232</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	4	<b>67.337.106</b>	<b>34.276.645</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF YEAR</b>

Lihat Catatan 46 atas laporan keuangan konsolidasian untuk informasi tambahan arus kas.

See Note 46 to the consolidated financial statements for the supplementary cash flows information.

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan.

See accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements which are an integral part of the consolidated financial statements taken as a whole.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan**

PT Perintis Trinitis 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 Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai melalui Surat Keputusannya No. AHU-21089.AH.01.01. Tahun 2009 tanggal 15 Mei 2009.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 18 November 2021 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, tentang perubahan Komisaris dan Direksi. Perubahan tersebut telah dicatat dan dilaporkan pada Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-AH.01.03-0485272 dan No. AHU-AH.01.03-0485273 Tahun 2021 tanggal 14 Desember 2021.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan berusaha dalam bidang real estat, kegiatan yang meliputi:

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

Entitas induk Perusahaan yaitu PT Kunci Daud Indonesia dan entitas induk terakhir yaitu PT Mahkota Daud Indonesia.

Perusahaan mulai beroperasi secara komersial pada tahun 2009.

**1. GENERAL**

**a. The Company’s Establishment**

*PT Perintis Trinitis Properti Tbk (the “Company”) was established on 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 Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through its 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, the most recent being based on the Notarial Deed No. 17 dated November 18, 2021 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, concerning the change of composition Board of Commissioners and Directors. This amendment was accepted and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Letter No. AHU-AH.01.03-0485272 and No. AHU-AH.01.03-0485273 Year 2021 dated December 14, 2021.*

*In accordance with Article 3 of Company’s Articles of Association, the Company’s business purpose and activities is to engage in real estate field, which includes:*

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

*The Company’s parent entity is PT Kunci Daud Indonesia and the ultimate parent entity is PT Mahkota Daud Indonesia.*

*The Company started its commercial operations in 2009.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

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

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	:	Septian Starlin	:
Komisaris	:	Matius Jusuf	:
Komisaris Independen	:	Erman Suparno	:
		Rachmad	

**Dewan Direksi**

Direktur Utama	:	Ishak Chandra	:
Direktur	:	Chandra	:
		Johanes L.A	
		Stanley Setiadi	

Direktur Independen	:	Yohanes E.C	:
---------------------	---	-------------	---

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

**Komite Audit**

Ketua Komite Audit	:	Erman Suparno	:
Anggota Komite Audit	:	Gregorius S.U	:
		Richard Yovann	

Sekretaris Perusahaan	:	Riska Afriani	:
Audit Internal	:	Ng Tjan Sin	:

Jumlah karyawan tetap Perusahaan dan entitas anaknya masing-masing sebanyak 185 dan 126 orang per 31 Desember 2022 dan 2021 (tidak diaudit).

**1. GENERAL (continued)**

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

As of December 31, 2022 and 2021, the composition of the Board of Commissioners and Directors, are as follows:

**Board of Commissioners**

President Commissioner
Commissioner
Independent Commissioner

**Directors**

President Director
Director

Independent Director

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

**Audit Committee**

Chairman of the Audit
Audit Committee Members

Corporate Secretary  
Internal Audit

The Group had total number of permanent employees of 185 and 126 as of December 31, 2022 and 2021 (unaudited), respectively.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**1. UMUM (Lanjutan)**

**c. Entitas Anak**

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

**1. GENERAL (continued)**

**c. Subsidiaries**

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

Entitas Anak / Subsidiaries	Tempat Kedudukan / Location	Bidang Usaha / Business Activities	Tahun Beroperasi Komersial / Commercial Operating Year	Persentase Kepemilikan Efektif / Percentage of Effective Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi / Total Assets Before Elimination	
				2022	2021	2022	2021
<b><u>Kepemilikan Langsung / Direct Ownership</u></b>							
PT Sirius Terang Cemerlang ("STC")	Tangerang	Pengembang/ Developer	2015	99,2%	99,2%	141.724.722	144.469.089
PT Trinita Pilar Gemilang ("TPG")	Tangerang	Pembangunan, perdagangan dan jasa/ Development, trade and services	2013	99,92%	99,92%	74.705.780	63.933.772
PT Trinita Menara Serpong ("TMS")	Tangerang	Mixed Use	2017	50%	50%	1.154.306.175	1.056.095.787
PT Trinita Menara Gading ("TMG")	Tangerang	Mixed Use	Pra Operasi/ Pre Operating	99,99%	99,99%	104.593.018	97.289.195
PT Puri Trinita Batam ("PTB")	Batam	Mixed Use	2018	70%	70%	144.416.066	140.264.057
PT Trinita Garam Properti ("TGP")	Jakarta	Landed house	2021	65%	65%	116.356.366	48.154.360
Entitas Anak / Subsidiaries	Bidang Usaha / Field of Business		Tahun Operasi / Year of Operation				
<b><u>Kepemilikan Langsung / Direct Ownership</u></b>							
PT Sirius Terang Cemerlang ("STC")	Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa / Owned or leased real estate		2015				
PT Trinita Pilar Gemilang ("TPG")	Pembangunan, Perdagangan dan Jasa/ Development, trade and Service		2013				
PT Trinita Menara Serpong ("TMS")	Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa / Owned or leased real estate		2017				
PT Trinita Menara Gading ("TMG")	Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa / Owned or leased real estate		Pra Operasi / Pre-Operating				
PT Puri Trinita Batam ("PTB")	Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa / Owned or leased real estate		2018				
PT Trinita Garam Properti ("TGP")	Real estat yang dimiliki sendiri atau disewa / Owned or leased real estate		2021				

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**1. UMUM (Lanjutan)**

**d. Penawaran Umum Efek Perusahaan**

**Saham**

Pada tanggal 30 Desember 2019, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari 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").

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

Pada tanggal 19 Desember 2022, Perusahaan memperoleh Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan Surat No. S-270/D.04/2022 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu.

**Obligasi Konversi**

Pada 25 Maret 2019 dan 28 Oktober 2019, Perusahaan menerbitkan *Mandatory Convertible Bonds* ("MCB") masing-masing sebesar Rp 13.200.000 dan Rp 36.000.000.

Pada 17 Desember 2018, Perusahaan menerbitkan *Mandatory Convertible Bonds* ("MCB") sebesar Rp 39.700.000. Penerbitan Obligasi Konversi dilakukan sesuai dengan Perjanjian Perusahaan (Penerbit) dan Masyarakat (Pembeli).

Pada tanggal 15 Januari 2020, seluruh Obligasi Konversi telah dikonversikan menjadi 444.500.000 saham publik dengan nilai konversi sebesar Rp 44.450.000.

**e. Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini yang telah disetujui oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2023.

**1. GENERAL (continued)**

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

**Share**

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

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

On December 19, 2022, the Company obtained an Effective Statement from the Financial Services Authority (OJK) with Letter No. S-270/D.04/2022 to conduct Limited Public Offering I for additional Capital with Pre-emptive Rights.

**Convertible Bonds**

On March 25, 2019 and October 28, 2019, the Company issued *Mandatory Convertible Bonds* ("MCB") in the amount of Rp 13,200,000 and Rp 36,000,000, respectively.

On December 17, 2018, the Company issued *Mandatory Convertible Bonds* ("MCB") amounting to Rp 39,700,000. Issuance of *Convertible Bonds* is carried out in accordance with the Company (Publisher) and Community (Buyer) Agreement.

On January 15, 2020, all *Convertible Bonds* have been converted into 444,500,000 public shares with the conversion value of Rp 44,450,000.

**e. Issuance of Consolidated Financial Statements**

The management of the Company is responsible of the preparation of these consolidated financial statements that have been authorized for issue by the Directors on March 21, 2023.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

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

Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya (bersama-sama disebut sebagai "Grup") telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK - IAI") serta peraturan terkait yang diterbitkan oleh OJK (dahulu Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan), khususnya Peraturan No. VIII.G.7, Lampiran dari Keputusan Ketua Bapepam-LK No. Kep 347/BL/2012 tentang "Pedoman Pelaporan dan Pengungkapan Laporan Keuangan untuk Perusahaan Publik".

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

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan asumsi kelangsungan usaha dan biaya perolehan, kecuali untuk akun tertentu yang diukur berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan keuangan konsolidasian juga disusun dengan menggunakan basis akrual, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian yang disusun berdasarkan basis kas. Laporan arus kas konsolidasian disusun berdasarkan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas atas dasar aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

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

*Consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretation of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by Financial Accounting Standards Board of the Institute of Indonesia Chartered Accountant ("DSAK-IAI"), and rules established by Financial Services Authority (formerly Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency), Regulation Particular Rule No. VIII.G.7, Appendix of Decision Degree of the Chairman of Bapepam-LK No. Kep 347/BL/ 2012 on "Guidelines for Financial Statements Reporting and Disclosures for Public Companies".*

**b. Basis Measurement In Preparation of the Consolidated Financial Statements**

*The consolidated financial statements have been prepared based on the going-concern assumption and historical cost basis, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies.*

*The consolidated financial statements also have been prepared based on the accrual basis, except for the consolidated statement of cash flows, which are prepared under the cash basis. The consolidated statement of cash flows has been prepared based on the direct method by classifying cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.*

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

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

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

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

**Penerapan PSAK yang Direvisi**

Grup telah menerapkan PSAK yang direvisi yang berlaku efektif 1 Januari 2022:

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

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

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

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

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

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

**Adoption of Revised PSAK**

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

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

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



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**c. Dasar Konsolidasian**

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

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

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan konsolidasian entitas anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Grup.

Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup.

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

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

**c. Basis of Consolidation**

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

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

*Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to owners of the parent and to the non-controlling interests, even if the results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.*

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

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

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

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

**c. Dasar Konsolidasian (lanjutan)**

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

**d. Kombinasi Bisnis**

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

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

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

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

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

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

**d. Business Combination**

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

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

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

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

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

**d. Kombinasi Bisnis (lanjutan)**

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

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

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

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

**d. Business Combination (continued)**

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

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

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

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

(i) Mata Uang Fungsional dan Penyajian

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

(ii) Transaksi dan Saldo

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

Kurs penutup yang digunakan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u> (Angka Penuh / Full Amount)	<u>2021</u> (Angka Penuh / Full Amount)
1 Dolar AS/Rp	15.731	14.269

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

**e. Foreign Currency Transactions and  
Balances**

(i) Functional and Presentation Currency

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

(ii) Transactions and balances

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

The closing exchange rates used as of December 31, 2022 and 2021 were as follows:

1 US Dollar/Rp

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**f. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi**

Sesuai dengan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi", pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan langsung maupun tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) selama pihak lain berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi telah diungkapkan dalam Catatan 40 atas laporan keuangan konsolidasian.

**g. Instrumen Keuangan**

**Aset Keuangan**

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

Aset keuangan diklasifikasikan dalam kategori berikut:

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

Semua aset keuangan pada awalnya diakui sebesar nilai wajarnya ditambah dengan biaya-biaya transaksi, kecuali aset keuangan dicatat pada nilai wajar melalui laba rugi konsolidasian.

Pembelian atau penjualan aset keuangan yang memerlukan penyerahan aset dalam kurun waktu yang ditetapkan oleh peraturan atau kebiasaan yang berlaku di pasar (perdagangan yang lazim) diakui pada tanggal perdagangan, yaitu pada tanggal Grup berkomitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

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

**f. Transactions with Related Parties**

In accordance with PSAK 7, "Related Party Disclosures", parties are considered to be related if one party has the ability to control (by way of ownership, directly or indirectly) or exercise significant influence (by way of participation in the financial and operating policies) over the other party in making financial and operating decisions.

All significant transactions with related parties are disclosed in Note 40 to the consolidated financial statements.

**g. Financial Instruments**

**Financial Assets**

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

Financial assets are classified in the following categories:

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

All financial assets are recognized initially at fair value plus transaction costs, except in the case of financial assets which are recorded at fair value through consolidated profit or loss.

Purchases or sales of financial assets that require delivery of assets within a time frame established by regulation or convention in the market place (regular way trades) are recognized on the trade date, i.e., the date that the Group commits to purchase or sell the assets.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Aset Keuangan (lanjutan)**

Grup hanya memiliki aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Aset keuangan Grup meliputi kas dan setara kas, piutang lain-lain, uang jaminan, dan rekening bank yang dibatasi penggunaannya. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

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

Aset keuangan dihentikan pengakuannya ketika hak untuk menerima arus kas dari aset tersebut telah berakhir atau telah ditransfer dan Grup telah secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat kepemilikannya.

**Liabilitas Keuangan**

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

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

Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

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

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

**g. Financial Instruments (continued)**

**Financial Assets (continued)**

The Group had only financial assets classified as financial assets at amortized cost. The Group's financial assets include cash and cash equivalents, other receivables, security deposits, and restricted cash in banks. Financial assets in this category are classified as current assets if expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.

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

Financial assets are derecognized when the rights to receive cash flows from the assets have ceased to exist or have been transferred and the Group has transferred substantially all risks and rewards of ownership.

**Financial Liabilities**

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

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

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

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas Keuangan (lanjutan)**

Grup hanya memiliki liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya diamortisasi. Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha, utang lain-lain, beban akrual, utang pembelian aset tetap, utang ventura bersama, dan utang bank dan lembaga keuangan non-bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

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

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

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

**Saling Hapus antar Aset dan Liabilitas Keuangan**

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, 1) Grup saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan 2) berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

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

**g. Financial Instruments (continued)**

**Financial Liabilities (continued)**

The Group's had only financial liabilities classified as financial liabilities at amortized cost. The Group's financial liabilities include accounts payables, other payables, accrued expenses, purchase of fixed assets payables, joint ventures loans, and bank loans and non-bank financial institutions loans. Financial liabilities are classified as non-current liabilities when the remaining maturity is more than 12 months, and as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months

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

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

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

**Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities**

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position if, and only if, 1) the Group currently has a legally enforceable right to offset the recognized amounts and 2) intends either to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

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

**g. Instrumen Keuangan (lanjutan)**

**Penurunan Nilai Aset Keuangan**

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

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

**h. Penentuan Nilai Wajar**

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

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

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

**g. Financial Instruments (continued)**

**Impairment of Financial Assets**

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

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

**h. Estimation of Fair Value**

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

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



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

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

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

**i. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

**j. 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.

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

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

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

**i. Cash and Cash Equivalents**

*Cash represents cash on hand, cash in banks and time deposits with maturities of 3 (three) months or less at the time of placement, and neither used as collateral nor restricted.*

**j. 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.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**j. Persediaan Aset Real Estat (lanjutan)**

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.

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.

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

**j. Real Estate Assets Inventories (continued)**

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.

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.

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**j. Persediaan Aset Real Estat (lanjutan)**

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.

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

**k. Biaya Dibayar di Muka**

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

**l. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama**

PSAK ini mengatur penerapan metode ekuitas untuk investasi pada entitas asosiasi dan ventura bersama. Amendemen PSAK 15 "Investasi Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama tentang Kepentingan Jangka Panjang Pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama". Amendemen PSAK 15 menambahkan paragraf 14A sehingga ditetapkan bahwa entitas juga menerapkan PSAK 71 untuk instrumen keuangan pada entitas asosiasi atau ventura bersama yang tidak menerapkan metode ekuitas. Ini termasuk kepentingan jangka panjang yang merupakan bagian substansial dari investasi neto entitas pada entitas asosiasi atau ventura bersama sebagaimana dimaksud dalam PSAK 15 paragraf 38.

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

**j. Real Estate Assets Inventories (continued)**

The Group capitalizes the costs of project development even if the realization of projected revenue is lower than the capitalized project costs. However, the Group recognizes 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.

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

**k. Prepaid Expenses**

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

**l. Investments in Associates and Joint Ventures**

This PSAK prescribes the application of the equity method to investments in associates and joint ventures. Amendment to PSAK 15 "Investment in Associates and Joint Ventures concerning Long-Term Interests in Associates and Joint Ventures". Amendment to PSAK 15 add paragraph 14A so that it is stipulated that the entity also applies PSAK 71 to financial instruments in associates or joint ventures where the equity method is not applied. This includes long-term interests which form a substantial part of the entity's net investment in associates or joint ventures as referred to in PSAK 15 paragraph 38.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

---

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

**1. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura  
Bersama (lanjutan)**

Entitas asosiasi adalah suatu entitas yang mana investor mempunyai pengaruh signifikan. Pengaruh signifikan adalah kekuasaan untuk berpartisipasi dalam keputusan kebijakan keuangan dan operasional *investee*, tetapi tidak mengendalikan atau mengendalikan bersama atas kebijakan tersebut.

Ventura bersama adalah pengaturan bersama yang para pihaknya memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset neto dari pengaturan.

Pengendalian bersama adalah persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan tentang aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi atau ventura bersama diakui sebesar biaya perolehan, dan jumlah tercatat tersebut ditambah atau dikurang untuk mengakui bagian investor atas aset bersih *investee* setelah tanggal perolehan. Laba rugi investor mencakup bagian dari laba atau rugi *investee* dan OCI dari *investor* mencakup bagian OCI dari *investee*. *Goodwill* terkait dengan entitas asosiasi atau ventura bersama terdapat dalam jumlah tercatat investasi dan tidak diamortisasi maupun dilakukan pengujian penurunan nilai secara individu.

Jika terdapat suatu perubahan yang diakui langsung dalam ekuitas entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui bagiannya dari perubahan tersebut dan mengungkapkannya, jika relevan, dalam laporan perubahan ekuitas konsolidasian. Keuntungan atau kerugian belum terealisasi yang timbul dari transaksi antara entitas dengan entitas asosiasi atau ventura bersama dieliminasi sebatas kepentingannya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

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

**1. Investments in Associates and Joint  
Ventures (continued)**

*An associate is an entity over which the entity has significant influence. Significant influence is the power of participate on the financial and operating policy decisions of the investee but is not control or joint control over those policies.*

*A joint venture is a type of joint arrangement where the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement.*

*Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require unanimous consent of the parties sharing control.*

*Under the equity method, the investment in an associate or a joint venture is initially recognized at cost and adjusted thereafter for the post-acquisition change in the investor's share of the investee's net assets. The investor's profit or loss includes its share of the investee's profit or loss and the investor's OCI includes its share of the investee's OCI. Goodwill relating to the associate or joint venture is included in the carrying amount of the investment and is neither amortized nor individually tested for impairment.*

*If there is a change recognized directly in the equity of the associate or joint venture, the entity recognizes its share of such changes and to disclose this, if relevant in the consolidated statement of changes in equity. Unrealized gains or losses resulting from transactions between the entity and associate or joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or joint venture.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**I. Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama (lanjutan)**

Jika bagian entitas atas rugi pada entitas asosiasi atau *joint venture* sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi atau ventura bersama, maka entitas menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut. Setelah kepentingan entitas dikurangkan menjadi nol, tambahan kerugian dicadangkan, dan liabilitas diakui, hanya sepanjang entitas mempunyai kewajiban hukum atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jika entitas asosiasi atau ventura bersama melaporkan laba pada periode berikutnya, entitas mengakui bagiannya atas laba tersebut hanya setelah bagiannya atas laba tersebut sama dengan bagian kerugian yang tidak diakui.

Laporan keuangan konsolidasian entitas asosiasi atau ventura bersama disusun untuk periode yang sama dengan entitas. Jika perlu, penyesuaian dilakukan untuk membawa kebijakan akuntansi yang sama dengan yang diterapkan entitas.

Setelah penerapan metode ekuitas, entitas menerapkan persyaratan di PSAK 71 "Instrumen Keuangan", untuk menentukan apakah perlu mengakui penurunan nilai tambahan sehubungan dengan investasinya dalam entitas asosiasi atau ventura bersama.

Jumlah tercatat keseluruhan investasi diuji untuk penurunan nilai sebagai suatu aset tunggal, yaitu, *goodwill* tidak diuji secara terpisah. Jumlah pemulihan investasi pada entitas asosiasi dinilai untuk setiap entitas asosiasi atau ventura bersama, kecuali entitas asosiasi atau ventura bersama tidak menghasilkan arus kas secara independen.

Pada saat hilangnya pengaruh signifikan pada entitas asosiasi atau ventura bersama, entitas mengakui setiap investasi yang tersisa pada nilai wajar. Perbedaan antara jumlah tercatat entitas asosiasi atau ventura bersama pada saat hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajar dari investasi yang tersisa dan hasil dari pelepasan diakui dalam laba atau rugi.

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

**I. Investments in Associates and Joint Ventures (continued)**

*If the entity's share on loss in an associate or a joint venture equals or exceeds its interest in the associate or joint venture, it discontinues recognizing its share of further losses. After the entity's interest is reduced to zero, additional losses are provided for and a liability is recognized, only to the extent that the entity has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate or joint venture.*

*If the associate or joint venture subsequently reports profits, the entity resumes recognizing its share of those profits only after its share of the profits equals the share of losses not recognized.*

*The consolidated financial statements of the associate or joint venture are prepared for the same reporting period as the entity. When necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the entity.*

*After application of the equity method, the entity applies the requirement in PSAK 71 "Financial Instruments", to determine whether it is necessary to recognize an additional impairment loss with respect to its investment in the associate or joint venture.*

*The entire carrying amount of the investment is tested for impairment as a single asset, that is, goodwill is not tested separately. The recoverable amount of an investment in an associate is assessed for each individual associate or joint venture, unless the associate or joint venture does not generate cash flows independently.*

*Upon loss of significant influence over the associate or joint control over joint venture, the entity measures and recognizes any retained investment as its fair value. Any difference between the carrying amount of the associate or joint venture upon loss of significant influence and the fair value of the retained investment and proceeds from disposal is recognized in profit or loss.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**m. Aset Tetap**

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

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

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

	<b>Tahun/Years</b>	<b>Persentase Penyusutan/ Percentage of Depreciation</b>	
Bangunan	20	5%	<i>Buildings</i>
Inventaris proyek	8	12,5%	<i>Project supplies</i>
Peralatan kantor	4 - 8	12,5%-25%	<i>Office equipment</i>
Inventaris kantor	4 - 8	12,5%-25%	<i>Office supplies</i>
Kendaraan	4	25%	<i>Vehicles</i>

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

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

**m. Fixed Assets**

Fixed assets are initially recorded at cost. The cost of an asset comprises its purchases price and any directly attributable cost of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. Subsequent to initial recognition, fixed assets, except for land, are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

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

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

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**m. Aset Tetap (lanjutan)**

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.

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

**n. 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.

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

**m. Fixed Assets (continued)**

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

*Fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising on derecognition of the asset, calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item, is recognized in profit or loss in the year the item it is derecognized.*

**n. 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 measures 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.*

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**n. Properti Investasi (lanjutan)**

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.

**o. Aset Takberwujud**

Aset takberwujud merupakan perangkat lunak komputer yang bukan merupakan bagian integral dari perangkat keras. Aset takberwujud dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama estimasi masa manfaatnya dari 4 tahun.

**p. Penurunan Nilai Aset Nonkeuangan**

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

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

**n. Investment Properties (continued)**

*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.*

**o. Intangible Assets**

*Intangible assets represent computer software that is not an integral part of the hardware. Intangible asset is stated at cost and amortized using the straight-line method over its estimated useful life of 4 years.*

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

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



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

---

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

**q. Imbalan Kerja Karyawan**

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

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

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

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

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

**q. Employee Benefits**

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

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

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

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

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

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

**q. Imbalan Kerja Karyawan (lanjutan)**

**Siaran Pers mengenai “Pengatribusian  
Imbalan pada Periode Jasa” yang  
diterbitkan pada April 2022**

Pada bulan April 2022, Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (“DSAK-IAI”) menerbitkan siaran pers mengenai Pengatribusian Imbalan Pada Periode Jasa. Siaran pers tersebut diterbitkan sehubungan dengan IFRS *Interpretation Committee* (“IFRIC”) *Agenda Decision* IAS 19 *Employee Benefits mengenai Attributing Benefit to Periods of Service* pada bulan Mei 2021. DSAK-IAI menilai bahwa pola fakta program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan pola fakta dalam IFRIC *Agenda Decision* tersebut. Dengan pola fakta yang serupa tersebut, maka perlakuan akuntansi dalam IFRIC *Agenda Decision* relevan untuk diterapkan dalam program pensiun berbasis Undang-Undang Ketenagakerjaan.

Setiap perubahan kewajiban imbalan pascakerja setelah penerapan atribusi imbalan sebagaimana dijelaskan dalam siaran pers ini dianggap sebagai perubahan kebijakan akuntansi. Berdasarkan siaran pers, setiap Grup perlu menilai waktu yang wajar untuk mengubah kebijakan akuntansinya terkait hal ini, yang dampaknya harus diperhitungkan secara retrospektif pada saldo awal periode komparatif paling awal, jika material.

Grup telah mengkaji dampak siaran pers ini terhadap liabilitas imbalan pascakerja Grup pada tanggal 31 Desember 2022 dan menganggap dampaknya tidak signifikan dan telah dibebankan pada periode berjalan.

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

**q. Employee Benefits (continued)**

**Press release regarding “Attributing  
Benefits to Periods of Service” issued in  
April 2022**

In April 2022, the Indonesian Financial Accounting Standards Board (“DSAK-IAI”) issued a press release regarding *Attributing Benefits to Periods of Service*. The press release was issued in relation to IFRS *Interpretation Committee* (“IFRIC”) IAS 19 *Employee Benefits Agenda Decision on Attributing Benefit to Periods of Service* in May 2021. DSAK IAI assesses that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently in force in Indonesia is similar to the pattern of facts in the IFRIC *Agenda Decision*. With similarity of fact pattern, the accounting treatment in the IFRIC *Agenda Decision* is relevant to be applied in a pension program based on the Labor Law.

Any changes in the post-employment benefits obligation after applying the attribution of benefits as explained in this press release are considered as a change in accounting policy. Based on the press release, each Group needs to assess the reasonable timing to change its accounting policy on this matter, which should be retrospectively accounted for the impact to the beginning balance of the earliest comparative period, if it is material.

The Group has assessed the impact of this press release to the Group’s post-employment benefits liability as of December 31, 2022 and considered that the impact is not significant and charged to current period.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**r. 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.

**s. 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.

**t. 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.

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

**r. 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.*

**s. Tax Amnesty Assets and Liabilities**

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

- a) Recognizes 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) Measures, presents, and discloses tax amnesty assets and liabilities in accordance with SAK.*

**t. 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.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**u. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

**Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan**

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- (iii) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Grup membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.
- (iv) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah marjin.
- (v) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

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

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

**u. Revenue and Expense Recognition**

**Revenue from contracts with customers**

Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment:

- (i) Identify contract(s) with a customer.
- (ii) Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.
- (iii) Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.
- (iv) Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
- (v) Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).

A performance obligation may be satisfied at the following:

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

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

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

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

Penjualan apartemen

Pendapatan dari penjualan apartemen diakui pada saat risiko dan manfaat kepemilikan secara signifikan telah dialihkan kepada pelanggan. Hal ini biasanya terjadi pada saat barang diserahkan dan pelanggan telah menerima barang tersebut.

Penjualan jasa

Pendapatan dari penjualan jasa diakui dalam suatu periode waktu dimana jasa diberikan. Untuk kontrak harga tetap, pendapatan diakui berdasarkan layanan aktual yang diberikan hingga akhir periode pelaporan sebagai proporsi dari total layanan yang akan disediakan.

Biaya layanan dan pendapatan komisi

Biaya yang diperoleh untuk penyediaan layanan selama suatu periode waktu tertentu diakrualkan selama periode tersebut, karena nasabah secara bersamaan menerima dan menggunakan manfaat yang diberikan oleh Grup. Dengan menggunakan metode keluaran, pendapatan diakui jika Grup memiliki hak untuk menagih pelanggan atas layanan yang secara langsung sesuai dengan kinerja yang diselesaikan hingga saat ini.

Pendapatan dari penjualan aset

Pendapatan dari penjualan aset tetap diakui pada saat penyelesaian proses pendapatan pada saat kendali atas barang telah diserahkan kepada pembeli dan kolektibilitas harga jual telah terjamin.

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

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

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

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

Sale of apartment

*Revenue from the sale of apartments is recognized when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the customer. This is usually taken as the time when the goods are delivered and the customer has accepted the goods.*

Sale of services

*Revenue from sale of services are recognized over time in which the services are rendered. For fixed-price contracts, revenue is recognized based on the actual service provided to the end of the reporting period as a proportion of the total services to be provided.*

Service fees and commission income

*Fees earned for the provision of services over a period of time are accrued over that period, as the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group. Using an output method, revenue is recognized if the Group has a right to invoice the customer for services directly corresponding to performance completed to date.*

Income from sale of fixed assets

*Income from sale of fixed assets is recognized upon completion of the earning process when the control over the goods have passed to the buyer and the collectibility of the sales price is reasonably assured.*

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

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

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

Pendapatan sewa

Pendapatan dari sewa kantor yang dikelompokkan sebagai sewa operasi diakui dalam suatu periode waktu dengan metode garis lurus selama masa sewa.

Penghasilan bunga

Penghasilan bunga diakui atas dasar proporsi waktu dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

**Beban**

Biaya kontrak

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

Beban bunga

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

Beban lain-lain

Beban lain-lain diakui pada saat terjadinya.

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

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

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

Rent income

Revenue arising from office leasing classified as an operating lease is recognized over time on the straight-line basis over the lease term.

Interest income

Interest income is recognized on a time-proportion basis using the effective interest method.

**Expenses**

Contract cost

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

Interest expense

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

Other expenses

Other expenses are recognized when they are incurred.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**v. Sewa**

**Grup sebagai penyewa**

Pada tanggal permulaan kontrak, Grup menilai apakah kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup menilai apakah:

- Grup memiliki hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian; dan
- Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika Grup memiliki hak untuk pengambilan keputusan yang relevan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya dan:
  - i. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
  - ii. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal insepisi atau pada penilaian kembali atas kontrak yang mengandung sebuah komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relatif dari komponen sewa dan harga tersendiri agregat dari komponen nonsewa. Namun, untuk sewa penunjang dimana Grup bertindak sebagai penyewa, Grup memutuskan untuk tidak memisahkan komponen nonsewa dan mencatat komponen sewa dan nonsewa tersebut sebagai satu komponen sewa.

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

**v. Lease**

**Group as a lessee**

*At the inception of a contract, the Group assesses whether the contract is, or contains, a lease. A contract is or contains a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified assets for a period of time in exchange for consideration.*

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

- *The Group has the right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- *The Group has the right to direct the use of the asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are the most relevant to changing how and for what purpose the asset is used are predetermined:*
  - i. *The Group has the right to operate the asset;*
  - ii. *The Group has designed the asset in a way that predetermined how and for what purpose it will be used.*

*At the inception or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group allocates the consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand-alone prices and the aggregate stand-alone price of the non-lease components. However, for the leases of improvements in which the Group is a lessee, the Group has elected not to separate non-lease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

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

**v. Sewa (lanjutan)**

**Grup sebagai penyewa (lanjutan)**

Sewa jangka pendek

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

**Grup sebagai pesewa**

Ketika Grup bertindak sebagai pesewa, Grup mengklasifikasi masing-masing sewanya baik sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Untuk mengklasifikasi masing-masing sewa, Grup membuat penilaian secara keseluruhan atas apakah sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika penilaian membuktikan hal tersebut, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka, merupakan sewa operasi. Sebagai bagian dari penilaian ini, Grup mempertimbangkan beberapa indikator seperti apakah masa sewa adalah sebagian besar dari umur ekonomik aset pendasar.

**w. Pajak Penghasilan**

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

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

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

**v. Lease (continued)**

**Group as a lessee (continued)**

Short-term leases

The Group has elected not to recognize right-of-use assets and lease liabilities for short-term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the lease payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

**Group as a lessor**

When the Group acts as a lessor, it shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.

To classify each lease, the Group makes an overall assessment of whether the lease transfers substantially all of the risks and rewards incidental to ownership of the underlying asset. If this is the case, then the lease is classified as a finance lease; if not, then it is an operating lease. As part of this assessment, the Group considers certain indicators such as whether the lease term is for the major part of the economic life of the asset.

**w. Income Tax**

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

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



**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

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

**w. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

(i) Pajak Kini

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

Manajemen secara berkala mengevaluasi jumlah yang dilaporkan didalam Surat Pemberitahuan Tahunan ("SPT") terkait dengan keadaan dimana peraturan pajak yang berlaku memerlukan interpretasi dan, jika diperlukan, manajemen akan menghitung provisi atas jumlah yang mungkin timbul.

(ii) Pajak Tangguhan

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

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

**w. Income Tax (continued)**

(i) Current Tax

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

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

(ii) Deferred Tax

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

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**w. Pajak Penghasilan (lanjutan)**

(ii) Pajak Tangguhan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan jumlah tercatat aset pajak tangguhan tersebut diturunkan apabila laba kena pajak mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui.

Aset pajak tangguhan yang belum diakui dinilai kembali pada setiap tanggal pelaporan dan diakui sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak di masa depan akan memungkinkan aset pajak tangguhan untuk dipulihkan.

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

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

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan Grup diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika Grup mengajukan keberatan atau banding, pada saat keputusan atas keberatan atau banding tersebut telah ditetapkan.

**x. Laba (Rugi) per Saham**

Laba (rugi) per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan ke Entitas Induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

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

**w. Income Tax (continued)**

(ii) Deferred Tax (continued)

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

*Unrecognized deferred tax assets are re-assessed at each reporting date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.*

*Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date.*

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

*Amendments to respective tax obligations of the Group are recorded when tax assessment letter ("SKP") is received or, if objected to or appealed against by the Group, when the result of the objection or appeal is determined.*

**x. Earnings (Loss) per Share**

*Basic earnings (loss) per share amount is calculated by dividing the net profit (loss) for the year attributable to the Parent Entity by the weighted average number of outstanding shares during the year.*

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**x. Laba (Rugi) per Saham (lanjutan)**

Laba bersih per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar yang telah disesuaikan dengan dampak dari semua efek saham yang berpotensi dilutif (seperti waran).

**y. Segmen Operasi**

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

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

**z. Saham Beredar yang Diperoleh Kembali**

Saham beredar yang diperoleh kembali (*treasury stock*) untuk dikeluarkan lagi di kemudian hari dicatat dengan metode nilai nominal atau par value method. Berdasarkan metode ini, saham beredar yang diperoleh kembali dicatat sebesar nilai nominalnya dan disajikan sebagai pengurang akun modal saham. Apabila saham beredar yang diperoleh kembali tersebut semula dikeluarkan dengan harga di atas nilai nominal, akun tambahan modal disetor akan disesuaikan. Selisih lebih harga perolehan dari harga penerbitannya akan dikoreksi ke saldo laba.

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

**x. Earnings (Loss) per Share (continued)**

*Diluted earnings per share is computed by dividing profit for the year attributable to the owners of the Company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all dilutive potential ordinary shares (e.g. warrant).*

**y. Operating Segments**

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

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

**z. Treasury Stock**

*Re-acquisition of capital stock to be held as treasury stocks for future reissuance is accounted for under the par value method. Under this method, treasury stock is presented at par value as a reduction from the capital stock account. If the treasury stock had been originally issued at a price above par value, the related additional paid-in capital account is adjusted. Any excess of the re-acquisition cost over the original issuance price is treated as an adjustment to retained earnings.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

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

**Pertimbangan**

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

Penentuan Mata Uang Fungsional

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya bergantung pada model bisnis untuk mengelola aset keuangan tersebut dan apakah persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut semata-mata pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

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

**Judgments**

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

Determination of Functional Currency

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

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group classifies its financial assets depending on the business model for managing those financial assets and whether the contractual terms of the financial asset are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding. The financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies disclosed in Note 2 to the consolidated financial statements.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**Pertimbangan (lanjutan)**

Menentukan Penilaian Model Bisnis

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan bergantung pada hasil pengujian semata pembayaran pokok dan bunga ("SPPI") atas jumlah pokok terutang dan model bisnis. Grup menentukan model bisnis pada tingkat yang mencerminkan bagaimana kelompok aset keuangan dikelola bersama untuk mencapai tujuan bisnis tertentu. Penilaian ini mencakup penilaian yang mencerminkan semua bukti yang relevan termasuk bagaimana kinerja aset dievaluasi dan kinerjanya diukur, risiko yang memengaruhi kinerja aset dan bagaimana pengelolaannya. Grup memantau aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui pendapatan komprehensif lain yang dihentikan pengakuannya sebelum jatuh tempo untuk memahami alasan pelepasannya dan apakah alasan tersebut konsisten dengan tujuan bisnis dimana aset tersebut dimiliki.

Pemantauan adalah bagian dari penilaian berkelanjutan Grup tentang apakah model bisnis yang memiliki aset keuangan yang tersisa masih sesuai dan jika tidak sesuai apakah telah terjadi perubahan model bisnis dan oleh karena itu terdapat perubahan prospektif terhadap klasifikasi aset keuangan tersebut.

Mengevaluasi Perjanjian Sewa

Grup sebagai pesewa

Grup telah menandatangani sewa properti komersial atas portofolio properti investasinya. Grup telah menentukan, berdasarkan evaluasi terhadap syarat dan ketentuan perjanjian, seperti masa sewa yang bukan merupakan sebagian besar dari umur ekonomi properti komersial dan nilai sekarang dari pembayaran sewa minimum yang tidak berjumlah substansial secara keseluruhan dari nilai wajar properti komersial, yang secara substansial mempertahankan semua risiko dan manfaat terkait dengan kepemilikan properti ini dan mencatat kontrak sebagai sewa operasi.

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

**Judgments (continued)**

Determining Business Model Assessment

Classification and measurement of financial assets depends on the results of the solely payment of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding and the business model test. The Group determines the business model at a level that reflects how groups of financial assets are managed together to achieve a particular business objective. This assessment includes judgment reflecting all relevant evidence including how the performance of the assets is evaluated and their performance measured, the risks that affect the performance of the assets and how these are managed. The Group monitors financial assets measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income that are derecognized prior to their maturity to understand the reason for their disposal and whether the reasons are consistent with the objective of the business for which the asset was held.

Monitoring is part of the Group's continuous assessment of whether the business model for which the remaining financial assets are held continues to be appropriate and if it is not appropriate whether there has been a change in business model and so a prospective change to the classification of those assets.

Evaluating Lease Agreements

Group as lessor

The Group has entered into commercial property leases on its investment property portfolio. The Group has determined, based on an evaluation of the terms and conditions of the arrangements, such as the lease term not constituting a major part of the economic life of the commercial property and the present value of the minimum lease payments not amounting to substantially all of the fair value of the commercial property, that it retains substantially all the risks and rewards incidental to ownership of these properties and accounts for the contracts as operating leases.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**Pertimbangan (lanjutan)**

Mengevaluasi Perjanjian Sewa (lanjutan)

Grup sebagai penyewa - Menilai pengaturan sewa dan jangka waktu sewa

Penentuan apakah suatu perjanjian mengandung unsur sewa membutuhkan pertimbangan yang cermat untuk menilai apakah perjanjian tersebut memberikan hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomi dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian, bahkan jika hak tersebut tidak dijabarkan secara eksplisit di perjanjian. Dalam menentukan jangka waktu sewa, Grup mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang menimbulkan insentif ekonomi untuk menggunakan opsi perpanjangan, atau tidak menggunakan opsi penghentian. Opsi perpanjangan (atau periode setelah opsi penghentian kontrak kerja) hanya termasuk dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan).

Pengklasifikasian Properti

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau persediaan.

Properti investasi terdiri atas tanah yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.

**Sumber Estimasi Ketidakpastian**

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

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

**Judgments (continued)**

Evaluating Lease Agreements (continued)

Group as lessee - Assessing lease arrangement and lease term

Determining whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgment to assess whether the arrangement conveys a right to obtain substantially all the economic benefits from use of the asset throughout the period of use and right to direct the use of the asset, even if the right is not explicitly specified in the arrangement. In determining the lease term, the Group considers all facts and circumstances that create an economic incentive to exercise an extension option, or not exercise a termination option. Extension options (or periods after termination options) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated).

Classification of Property

The Group determines whether a property acquired are classified as investment property or inventory.

Investment property comprises land which are not occupied substantially for use, or in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.

**Sources of Estimation Uncertainty**

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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Penurunan Nilai Piutang Lain-lain

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

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

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian, manajemen diharuskan untuk menggunakan pertimbangan dalam mendefinisikan hal apa yang dianggap sebagai kenaikan risiko kredit yang signifikan dan dalam pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi. Pertimbangan diaplikasikan dalam menentukan periode seumur hidup dan saat pengakuan awal piutang. Jumlah tercatat piutang lain lain Grup pada tanggal laporan keuangan konsolidasian diungkapkan di dalam Catatan 5 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

**Sources of Estimation Uncertainty  
(continued)**

Impairment of Other Receivables

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

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

*These specific reserves are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts estimated. In addition to specific provision against individually significant receivables, the Group also recognizes a collective impairment provision against credit exposure of its debtors which are grouped based on common credit characteristics, and although not specifically identified as requiring a specific provision, have a greater risk of default than when the receivables were originally granted to the debtors. The carrying amount of the Group's other receivables is disclosed in Notes 5 to the consolidated financial statements.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

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.

Masa Manfaat Aset Tetap dan Properti Investasi

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 memengaruhi jumlah beban penyusutan yang diakui dan penurunan nilai tercatat aset tetap.

Nilai tercatat properti investasi dan aset tetap diungkapkan dalam Catatan 12 dan 14 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

**Sources of Estimation Uncertainty  
(continued)**

Useful lives of fixed assets and Investment Properties

The useful life of each item of the Group's investment properties, and fixed assets 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.

Useful lives of fixed assets and Investment Properties

The useful life of each item of the Group's investment properties, and fixed assets 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 fixed assets are disclosed in Notes 12 and 14 to the consolidated financial statements.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

Aset Takberwujud

Aset takberwujud merupakan perangkat lunak komputer yang bukan merupakan bagian integral dari perangkat keras. Aset takberwujud dinyatakan berdasarkan biaya perolehan dan diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus selama estimasi masa manfaatnya dari 4 tahun.

Liabilitas Imbalan Pascakerja

Penentuan liabilitas imbalan pascakerja dan beban imbalan kerja Grup bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian.

Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian.

Sementara manajemen Grup berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat memengaruhi perkiraan jumlah liabilitas imbalan kerja dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan pascakerja Grup diungkapkan dalam Catatan 26 atas laporan keuangan konsolidasian.

Penyisihan Keusangan dan Penurunan Nilai Persediaan

Manajemen melakukan penilaian analisis umur persediaan pada setiap tanggal pelaporan dan membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang memiliki perputaran yang lambat, dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan barang jadi berdasarkan pada harga jual dan kondisi pasar saat ini. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan di dalam Catatan 6 atas laporan keuangan konsolidasian.

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

Intangible Assets

*Intangible assets represents computer software that is not an integral part of the hardware. Intangible asset is stated at cost and amortized using the straight-line method over its estimated useful life of 4 years.*

Post-employment Benefits Liability

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

*Actual results that differ from the Group's assumptions are treated in accordance with the policies as mentioned in Note 2 to the consolidated financial statements.*

*While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experience or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its employee benefits liability and employee benefits expense. The carrying amount of the Group's post-employment benefits liability is disclosed in Note 26 to the consolidated financial statements.*

Allowance for Obsolescence and Decline in Value of Inventories

*Management reviews aging analysis at each consolidated statement of financial position date, and makes allowance for obsolete and slow moving inventory items. Management estimates the net realizable value of such finished goods based primarily on the latest invoice prices and current market conditions. The carrying amount of the inventories is disclosed in Note 6 to the consolidated financial statements.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

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

**Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)**

Pajak Penghasilan

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

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat memengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, beban pajak dan aset pajak tangguhan. Saldo utang pajak dan aset pajak tangguhan Perusahaan diungkapkan dalam Catatan 27 atas laporan keuangan konsolidasian.

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	<u>2022</u>
Kas - Rupiah	705.836
Bank	
Rupiah	
PT Bank UOB Indonesia	11.082.694
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	7.137.654
PT Bank Central Asia Tbk	6.595.945
PT Bank Mega	5.073.198
PT Bank Permata	1.604.462
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	897.221
PT Bank Pan Indonesia Tbk	513.341
PT Bank Victoria International	510.147
PT Bank OCBC NISP Tbk	349.099
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	190.937
PT Bank CIMB Niaga Tbk	97.139
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	20.689

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

**Sources of Estimation Uncertainty (continued)**

Income Tax

The Group as a tax payer calculates its tax obligation by *self-assessment* referring to current tax regulations. The calculation is considered correct to the extent that there is no tax assessment letter from the Director General of Tax for the tax reported amount or if within 5 (five) years (maximum elapse tax period) there is tax assessment letter issued.

The difference in the income tax liabilities might arise from tax audit, new tax evidences and different interpretation on certain tax regulations between management and the tax officer. Any differences between the actual result and the carrying amount could affect the amount of tax claim, tax obligation, tax expense and deferred tax assets. The balance of taxes payable and net deferred tax assets of the Company is disclosed in Notes 27 to the consolidated financial statements.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<u>2021</u>	
	1.000.542	Cash on Hand - Rupiah
		Cash in Banks
		Rupiah
		PT Bank UOB Indonesia
		PT Bank Maybank Indonesia Tbk
		PT Bank Central Asia Tbk
		PT Bank Mega
		PT Bank Permata
		PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
		PT Bank Pan Indonesia Tbk
		PT Bank Victoria International
		PT Bank OCBC NISP Tbk
		PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
		PT Bank CIMB Niaga Tbk
		PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bank (lanjutan)		
Rupiah (lanjutan)		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8.637	10.430
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	8.089	8.689
KSP Indosurya	-	38.022
Sub-total	<u>34.089.252</u>	<u>20.006.419</u>
Dolar Amerika Serikat		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4.749	5.544
Deposito Berjangka		
Rupiah		
PT Bank UOB Indonesia Tbk	21.434.254	7.439.354
PT Bank Mega Tbk	6.000.000	-
PT Bank OCBC NISP Tbk	3.503.628	5.011.972
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.599.387	812.814
Sub-total	<u>32.537.269</u>	<u>13.264.140</u>
<b>Total</b>	<b><u>67.337.106</u></b>	<b><u>34.276.645</u></b>
Deposito berjangka		
Tingkat bunga per tahun	2,75% - 5%	2,75% - 5%
Jangka waktu	1-3 Bulan	1-3 Bulan

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

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

Cash in Banks (continued)
Rupiah (continued)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
KSP Indosurya
Sub-total
United States Dollar
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Time Deposits
Rupiah
PT Bank UOB Indonesia Tbk
PT Bank Mega Tbk
PT Bank OCBC NISP Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk
Sub-total
<b>Total</b>
Time deposit
Interest rate per annum
Period

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

**5. PIUTANG LAIN-LAIN**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Pihak Berelasi (Catatan 40)</b>		
<u>Jangka panjang</u>		
PT Batamas Puri Permai	3.000.000	3.000.000
<u>Jangka pendek</u>		
Estate manajemen	206.500	206.500
Direksi	247.500	247.500
PT Trinita Dinamik	205.941	98.359
Cadangan kredit ekspektasian	(356.500)	(356.500)
<b>Sub-total</b>	<b><u>3.303.441</u></b>	<b><u>3.195.859</u></b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
<u>Jangka pendek</u>		
Karyawan	326.929	265.293
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 500.000)	135.342	588.118
<b>Sub-total</b>	<b><u>462.271</u></b>	<b><u>853.411</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>3.765.712</u></b>	<b><u>4.049.270</u></b>

**5. OTHER RECEIVABLES**

<b>Related Parties (Note 40)</b>
<u>Long-term</u>
PT Batamas Puri Permai
<u>Short-term</u>
Estate management
Directors
PT Trinita Dinamik
Allowance for expected credit loss
<b>Sub-total</b>
<b>Third Parties</b>
<u>Short-term</u>
Employees
Others (each below Rp 500,000)
<b>Sub-total</b>
<b>Total</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**5. PIUTANG LAIN-LAIN (lanjutan)**

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

Mutasi cadangan kredit ekspektasian sebagai berikut:

	<u>2022</u>
Saldo awal	356.500
Penambahan (Catatan 37)	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>356.500</u></b>

Berdasarkan hasil penilaian manajemen dalam menentukan cadangan penurunan nilai piutang lain-lain, yang dibuat secara individu atau secara kolektif, manajemen percaya bahwa cadangan kredit ekspektasian tersebut memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian dari piutang tak tertagih.

**6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT**

**Aset Lancar**

	<u>2022</u>
<b>Bangunan siap dijual</b>	
Melrose Place	-
Unit Brooklyn	64.799.757
Collins	31.092.817
<b>Bangunan dalam penyelesaian</b>	
Collins	706.811.985
Sequoia	11.654.405
<b>Tanah yang sedang dikembangkan</b>	<u>150.385.736</u>
<b>Total</b>	<b><u>964.744.700</u></b>

**Bangunan siap dijual**

Merupakan rumah yang telah selesai pembangunannya dan siap untuk dijual.

	<u>2022</u>
Saldo awal	67.300.256
<u>Pengurangan</u>	
Penjualan Melrose Place	(2.500.499)
Penjualan Collins	(121.456.284)
<u>Penambahan</u>	
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	152.549.101
Reklasifikasi dari aset dalam penyelesaian (Catatan 14)	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>95.892.574</u></b>

**5. OTHER RECEIVABLES (continued)**

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

Movement of allowance for expected credit loss are follows:

	<u>2021</u>	
	-	Beginning balance
	356.500	Additional (Note 37)
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>356.500</u></b>	<b>Ending balance</b>

Based on the assessment made by the management in determining the declining in value of other receivables, which are made individually or collectively, the management believes that the allowance for expected credit loss is adequate to cover possible losses from bad debts.

**6. REAL ESTATE ASSET INVENTORIES**

**Current Assets**

	<u>2021</u>	
<b>Bangunan siap dijual</b>		
Melrose Place	2.500.499	Melrose Place
Unit Brooklyn	64.799.757	Brooklyn Units
Collins	-	Collins
<b>Bangunan dalam penyelesaian</b>		<b>Buildings under construction</b>
Collins	610.207.932	Collins
Sequoia	-	Sequoia
<b>Tanah yang sedang dikembangkan</b>	<u>164.960.000</u>	<b>Land under development</b>
<b>Total</b>	<b><u>842.468.188</u></b>	<b>Total</b>

**Buildings ready for sale**

These are houses that has been completed and is ready for sale.

	<u>2021</u>	
Saldo awal	2.500.499	Beginning balance
<u>Deduction</u>		<u>Deduction</u>
Penjualan Melrose Place	-	Selling Melrose Place
Penjualan Collins	-	Selling Collins
<u>Additional</u>		<u>Additional</u>
Reklasifikasi dari bangunan dalam penyelesaian	-	Reclassification from building under construction
Reklasifikasi dari aset dalam penyelesaian (Catatan 14)	64.799.757	Reclassification from assets in progress (Note 14)
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>67.300.256</u></b>	<b>Ending balance</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)**

**Aset Lancar (lanjutan)**

**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.

Mutasi bangunan dalam penyelesaian

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	610.207.932	358.218.320
<u>Penambahan</u>		
Pembangunan konstruksi	260.807.559	251.989.612
<u>Pengurangan</u>		
Reklasifikasi ke bangunan siap dijual	(152.549.101)	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>718.466.390</u></b>	<b><u>610.207.932</u></b>

**Tanah yang sedang dikembangkan**

Mutasi tanah yang sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	164.960.000	163.567.986
<u>Penambahan</u>		
Pembelian	6.840.000	1.392.014
<u>Pengurangan</u>		
Pembebanan ke beban pokok penjualan	(21.414.264)	-
<b>Saldo akhir</b>	<b><u>150.385.736</u></b>	<b><u>164.960.000</u></b>

Bangunan dalam penyelesaian proyek:  
Collins

97%

52%

**Aset Tidak Lancar**

Persediaan tidak lancar merupakan real estat milik Grup yang belum dikembangkan dengan rincian sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PTB	110.538.257	84.034.584
TMG	93.452.843	93.281.658
Perusahaan	5.496.155	4.989.558
TGP	-	5.000
<b>Total</b>	<b><u>209.487.255</u></b>	<b><u>182.310.800</u></b>

**6. REAL ESTATE ASSET INVENTORIES (continued)**

**Current Assets (continued)**

**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.

Movements of buildings under construction

<u>2022</u>	<u>2021</u>	
610.207.932	358.218.320	<b>Beginning balance</b>
		<u>Additions</u>
260.807.559	251.989.612	Construction development
		<u>Deduction</u>
(152.549.101)	-	Reclassification to building ready for sale
<b><u>718.466.390</u></b>	<b><u>610.207.932</u></b>	<b>Ending balance</b>

**Land under development**

Movements of land under development are as follows:

<u>2022</u>	<u>2021</u>	
164.960.000	163.567.986	Beginning Balance
		<u>Additions</u>
6.840.000	1.392.014	Purchase
		<u>Deduction</u>
(21.414.264)	-	Charging to cost of goods sold
<b><u>150.385.736</u></b>	<b><u>164.960.000</u></b>	<b>Ending balance</b>

Buildings under construction project:  
Collins

**Non-current Assets**

Non-current inventories represent real estate assets owned by the Group which are not yet developed with details are as follows:

<u>2022</u>	<u>2021</u>	
110.538.257	84.034.584	PTB
93.452.843	93.281.658	TMG
5.496.155	4.989.558	The Company
-	5.000	TGP
<b><u>209.487.255</u></b>	<b><u>182.310.800</u></b>	<b>Total</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**6. PERSEDIAAN ASET REAL ESTAT (lanjutan)**

**Aset Tidak Lancar (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, persediaan aset real estat TMG merupakan tanah yang berlokasi di Kecamatan Serpong Utara, Desa Pakualam, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten seluas 11.232 m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, persediaan aset real estat PTB merupakan kapitalisasi biaya tanah belum dikembangkan milik PTB yang berlokasi di Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam seluas 104.522 m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, persediaan aset real estat Perusahaan merupakan tanah belum dikembangkan merupakan milik Perusahaan yang berlokasi di Kelurahan Panunggangan, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang seluas 200 m<sup>2</sup>.

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.

Jumlah biaya pinjaman yang dikapitalisasi ke aset real estat untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp 70.948.252 dan Rp 54.682.939.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, seluruh persediaan aset real estat atas proyek Collins digunakan sebagai jaminan utang bank dan lembaga keuangan non-bank (Catatan 23).

Sebagian persediaan aset real estat milik Grup diasuransikan kepada PT Multi Artha Guna Tbk dan PT Indosurance Broker Utama dengan nilai pertanggungan masing-masing sebesar Rp 500.000 pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

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

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

**6. REAL ESTATE ASSET INVENTORIES  
(continued)**

**Non-current Assets (lanjutan)**

As of December 31, 2022 and 2021, real estate assets inventories of TMG represent land located in Kecamatan Serpong Utara, Desa Pakualam, Kabupaten Tangerang Selatan, Provinsi Banten covering an area of 11,232 m<sup>2</sup>.

As of December 31, 2022 and 2021, real estate assets inventories PTB represent capitalized cost of land which are undeveloped owned by PTB located in Teluk Tering, Batam Kota District, Batam City covering an area of 104,522 m<sup>2</sup>.

As of December 31, 2022 and 2021, real estate assets inventories of the Company are undeveloped owned by PTP located in Panunggangan, Pinang District, Tangerang City covering an area of 200 m<sup>2</sup>.

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

The total borrowing costs capitalized to real estate assets for the year ended December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp 70,948,252 and Rp 54,682,939, respectively.

As of December 31, 2022 and 2021, all real estate asset inventories from Collins projects were used as collateral for bank loans and non-bank financial institutions (Note 23).

Part of real estate assets owned by the Group were insured with PT Multi Artha Guna Tbk and PT Indosurance Broker Utama amounting to Rp 500,000 as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

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

Based on the review of real estate asset inventories 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 ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**7. UANG MUKA**

	<u>2022</u>
Tanah	75.000.000
Proyek	19.928.581
Emisi	2.336.314
Pembelian	538.507
Uang muka investasi	-
Lainnya	64.274
<b>Total</b>	<b><u>97.867.676</u></b>

Uang muka tanah merupakan transaksi berdasarkan perjanjian antara PT Sentul Golf Utama dan TGP, dimana TGP akan membeli tanah seluas 19,5 Ha senilai Rp 150.000.000 milik PT Sentul Golf Utama dan melakukan pengembangan/pembangunan proyek berupa bangunan dan kavling yang dipasarkan untuk umum.

Pada 31 Desember 2021, uang muka proyek sebesar Rp 38.000.000 diberikan kepada beberapa perusahaan berikut ini:

- a. Uang muka kepada PT Mahkota Daud Indonesia sebesar Rp 14.000.000 yang digunakan untuk biaya penilaian dan pengembangan
- b. Uang muka kepada PT Matahari Terbit Properti sebesar Rp 11.000.000 yang digunakan untuk biaya penilaian dan pengembangan
- c. Uang muka kepada PT Trinito Indo Perkasa sebesar Rp 8.883.825 yang digunakan untuk biaya penilaian dan pengembangan
- d. Uang muka kepada PT Parama Inti Invesindo sebesar Rp 3.900.269 yang digunakan untuk biaya penilaian dan pengembangan
- e. Uang muka kepada PT Juara Lintas Artha sebesar Rp 215.906 yang digunakan untuk biaya penilaian dan pengembangan

Pada bulan Maret 2022, PT Puri Trinito Batam telah menerima pengembalian uang muka proyek dari masing-masing pihak sebesar Rp 38.000.000 yang berdasarkan hasil RUPS akan digunakan untuk Modal Kerja Perusahaan.

Uang muka emisi merupakan biaya atas Penawaran Umum Terbatas I untuk Penambahan Modal Dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu yang memperoleh Pernyataan Efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tanggal 19 Desember 2022.

**7. ADVANCES**

	<u>2021</u>	
	30.000.000	Land
	38.000.000	Project
	-	Issuance
	6.665.394	Purchasing
	12.864.200	Advance fees for investment
	-	Other
<b>Total</b>	<b><u>87.529.594</u></b>	<b>Total</b>

Advance of land represents a transaction based on the agreement between PT Sentul Golf Utama and TGP, where TGP will purchase a land area of 19.5 Ha worth Rp 150,000,000 owned by PT Sentul Golf Utama and develop/construct projects in the form of buildings and plots which are marketed to the public.

As of December 31, 2021, project advances amounting to Rp 38,000,000 are given to the following companies:

- a. Advances to PT Mahkota Daud Indonesia in the amount of Rp 14,000,000 were used for appraisal and development costs
- b. Advances to PT Matahari Terbit Properti amounting to Rp 11,000,000 were used for appraisal and development costs
- c. Advances to PT Trinito Indo Perkasa amounting to Rp 8,883,825 which were used for appraisal and development costs
- d. Advances to PT Parama Inti Invesindo amounting to Rp 3,900,269 which was used for appraisal and development costs
- e. Advances to PT Juara Lintas Artha amounting to Rp 215,906 which is used for appraisal and development costs

In March 2022, PT Puri Trinito Batam has been received a refund of the project advance from each party of Rp 38,000,000 which based on the results of the GMS will be used for the Company's Working Capital.

Advances for issuance represent fees for Limited Public Offering I for additional Capital with Pre-emptive Rights which obtained an Effective Statement from the Financial Services Authority (OJK) on December 19, 2022.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**7. UANG MUKA (lanjutan)**

Pada 31 Desember 2022, uang muka proyek sebesar Rp 19.928.581 merupakan uang muka atas proyek Lampung - Holdwell Business Park yang telah dibayarkan kepada CV Besi Aqil Barokah dan CV Berkat Ashif Gemilang.

Berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 012/SPK/PTP/HBP-LMP/X/2022 tanggal 6 Oktober 2022 antara Perusahaan dan CV Besi Aqil Barokah, Perusahaan bermaksud untuk memberikan perintah kerja atas pekerjaan infrastruktur pembetonan jalan Proyek Holdwell Business Park - Bandar Lampung dengan harga yang disepakati sebesar Rp 14.500.000 yang pembayarannya sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua pihak. Masa pelaksanaan pekerjaan maksimal 9 bulan sejak tanggal 6 Oktober 2022 hingga 6 Juli 2023.

Berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 013/SPK/PTP/HBP-LMP/X/2022 tanggal 10 Oktober 2022 antara Perusahaan dan CV Berkat Ashif Gemilang, Perusahaan bermaksud untuk memberikan perintah kerja atas pekerjaan pembetonan jalan Proyek Holdwell Business Park - Bandar Lampung dengan harga yang disepakati sebesar Rp 14.000.000 yang pembayarannya sesuai dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati kedua pihak. Masa pelaksanaan pekerjaan maksimal 9 bulan sejak tanggal 10 Oktober 2022 hingga 10 Juli 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2021, uang muka investasi merupakan uang muka yang dibayarkan oleh PT TGP, entitas anak, sehubungan dengan Proyek Sequoia Hill yang merupakan proyek kerjasama antara PT TGP dengan JO trinitis Sentul (proyek kerjasama operasi antara PTP dengan PT Sentul Golf Utama). Pada tahun 2022, uang muka ini telah direalisasikan menjadi aset tidak lancar - persediaan aset real estat dan aset tetap.

**8. BIAYA DIBAYAR DI MUKA**

	<u>2022</u>
Pajak final	9.662.826
Asuransi - neto	837.228
Sewa - neto	66.667
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100.000)	<u>1.241.793</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.808.514</u></b>

**7. ADVANCES (continued)**

As of December 31, 2022, project advance amounting to Rp 19,928,581 represent advances for Lampung - Holdwell Business Park project which was paid to CV Besi Aqil Barokah and CV Berkat Ashif Gemilang.

Based on Work Orders No. 012/SPK/PTP/HBP-LMP/X/2022 date October 6, 2022 between the Company and CV Besi Aqil Barokah, the Company intends to give a work order for road construction infrastructure for the Holdwell Business Park Project - Bandar Lampung at an agreed price of Rp 14,500,000, the payment of which is in accordance with the stages of payment agreed by both parties. The maximum period of work implementation is 9 months from October 6, 2022 to July 6, 2023.

Based on Work Orders No. 013/SPK/PTP/HBP-LMP/X/2022 date October 10, 2022 between the Company and CV Berkat Ashif Gemilang, the Company intends to provide a work order for road concreting for the Holdwell Business Park Project - Bandar Lampung at an agreed price of Rp 14,000,000, the payment of which is in accordance with the stages of payment agreed by both parties. Maximum work execution period of 9 months from October 10, 2022 to July 10, 2023.

As of December 31, 2021, investment advances represent advances paid by PT TGP, a subsidiary, in connection with the Sequoia Hill Project which is a joint project between PT TGP and JO trinitis Sentul (a joint operation project between PTP and PT Sentul Golf Utama). In 2022, these advances have been realized into non-current assets - inventories of real estate assets and fixed assets.

**8. PREPAID EXPENSES**

	<u>2021</u>	
	10.714.897	Final taxes expenses
	993.485	Insurance - net
	4.000	Rent - net
	<u>1.265.833</u>	Others (each bellow Rp 100,000)
<b>Total</b>	<b><u>12.978.215</u></b>	<b>Total</b>



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**9. UANG JAMINAN**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, uang jaminan merupakan jaminan sewa masing-masing sebesar Rp 247.325 dan Rp 245.625.

**9. SECURITY DEPOSITS**

As of December 31, 2022 and 2021, the security deposits represents the rental deposit amounting to Rp 247,325 and Rp 245,625, respectively.

**10. INVESTASI VENTURA BERSAMA**

**10. INVESTMENT IN JOINT VENTURES**

<b>2022</b>						
<b>Nama/ Name</b>	<b>Proyek/ Project</b>	<b>Kepemilikan/ Ownership</b>	<b>Saldo Awal/ Beginning Balance</b>	<b>Pengakuan Laba (Rugi)/ Income (Loss) Recognized</b>	<b>Peningkatan Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Increase Through Other Comprehensive Income</b>	<b>Saldo Akhir/ Ending Balance</b>
Waskita Trinita	Apartemen/ Apartment Brooklyn	49%	104.760.354	166.204	-	104.926.558
Waskita Trinita 2	Apartemen/ Apartment Yukata	49,2%	140.604.225	(2.247.499)	-	138.356.726
<b>Total</b>			<b>245.364.579</b>	<b>(2.081.295)</b>	<b>-</b>	<b>243.283.284</b>
<b>2021</b>						
<b>Nama/ Name</b>	<b>Proyek/ Project</b>	<b>Kepemilikan/ Ownership</b>	<b>Saldo Awal/ Beginning Balance</b>	<b>Pengakuan Laba (Rugi)/ Income (Loss) Recognized</b>	<b>Peningkatan Melalui Penghasilan Komprehensif Lain/ Increase Through Other Comprehensive Income</b>	<b>Saldo Akhir/ Ending Balance</b>
Waskita Trinita	Apartemen/ Apartment Brooklyn	49%	104.955.627	(195.273)	-	104.760.354
Waskita Trinita 2	Apartemen/ Apartment Yukata	49,2%	134.036.418	6.567.807	-	140.604.225
<b>Total</b>			<b>238.992.045</b>	<b>6.372.534</b>	<b>-</b>	<b>245.364.579</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**10. INVESTASI VENTURA BERSAMA (lanjutan)**

**Waskita Trinita (Apartemen Brooklyn)**

Investasi pada ventura bersama merupakan penyertaan yang dilakukan oleh Perusahaan dalam bentuk kerjasama operasi (KSO) dengan PT Waskita Karya (Persero) Tbk atas Proyek Pembangunan Apartemen Brooklyn sesuai dengan Akta Perjanjian Kerjasama Operasi (KSO) antara PT Waskita Karya (Persero) Tbk dengan Perusahaan No. 31 Tanggal 5 April 2013 yang telah dilakukan beberapa kali adendum sebagaimana terakhir dinyatakan dalam Amendemen III Nomor 001/KSOAMD/WK/2017 dan 001/PTP-WK/KSOAMD/II/2017 tanggal 27 Februari 2017, dengan porsi penyertaan kepemilikan PT Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 51% dan Perusahaan sebesar 49%. Para pihak sepakat bahwa kontrak penyertaan modal awal ke dalam KSO Waskita Trinita adalah penyerahan atas hak-hak ekonomis dari Tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> senilai Rp 14.300.000/m<sup>2</sup>, belum termasuk Biaya Balik Nama dan sudah termasuk PPN sehingga total keperluan modal awal KSO Waskita Trinita khususnya untuk pembelian Tanah adalah ditetapkan senilai Rp 150.150.000 PT Waskita Karya (Persero) Tbk dan Perusahaan masing-masing wajib menyetorkan dana kedalam Rekening KSO Modal Kerja sebesar Rp 76.576.500 dan Rp 73.573.500.

**Waskita Trinita 2 (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 STC 39,2%, PT Perintis Trusmi Properti 20,0%. Para pihak sepakat bahwa penyertaan modal awal ke dalam KSO Waskita Trinita 2 adalah dalam bentuk penyerahan tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> senilai Rp 25.000.000/m<sup>2</sup> dengan total sebesar Rp 125.000.000 dan penyetoran modal kerja awal senilai Rp 5.000.000 sesuai porsi penyertaan modal ke dalam Rekening KSO - Modal Kerja.

**10. INVESTMENT IN JOINT VENTURES  
(continued)**

**Waskita Brooklyn Apartment**

Investments in joint ventures are investments made by the Company in the form of joint operations (KSO) with PT Waskita Karya (Persero) Tbk for the Brooklyn Apartment Construction Project in accordance with the Deed of Cooperation Cooperation Agreement (KSO) between PT Waskita Karya (Persero) Tbk with the Company No. 31 dated April 5, 2013, with Addendum in Amendment III Number 001/KSOAMD/WK/ 2017 and 001/PTP-WK/KSOAMD/II/2017 dated February 27, 2017, with share ownership of PT Waskita Karya (Persero) Tbk at 51% and the Company was 49%. The parties agreed that the condition of the initial capital participation in the KSO Waskita Trinita was the surrender of economic rights from a land of 10,000m<sup>2</sup> valued at Rp 14,300,000/m<sup>2</sup>, not including the name transfer fee and including VAT so that the total capital requirements of the KSO Waskita Trinita in particular for land purchase is set at Rp 150,150,000. PT Waskita Karya (Persero) Tbk and the Company are required to deposit funds into the KSO-Working Capital Account amounting to Rp 76,576,500 and Rp 73,573,500, respectively.

**Waskita Trinita 2 (Yukata Apartment)**

Investments in joint ventures related to Yukata Apartment pertains to 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, ownership participation of 40.8% for PT Waskita Karya Realty, 39.2% for STC and 20.0% for PT Perintis Trusmi Properti. The parties agreed that the initial capital participation in Waskita Trinita 2 KSO was in the form of surrender of land of 5,000 m<sup>2</sup> valued at Rp 25,000,000/m<sup>2</sup> with a total of Rp 125,000,000 and initial working capital deposits valued at Rp 5,000,000 in accordance with the equity participation portion into the KSO - Working Capital Account.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**10. INVESTASI VENTURA BERSAMA (lanjutan)**

**Waskita Trinita 2 (Apartemen Yukata) (lanjutan)**

Pada tahun 2016, perjanjian atas KSO Waskita Trinita 2 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 Trinita 2 menjadi sebesar 49,2% dan milik PT Waskita Karya Realty menjadi sebesar 50,8%.

**JO Trinita Sentul (Sequoia Hills)**

Investasi pada ventura bersama merupakan penyertaan yang dilakukan oleh Perusahaan dalam bentuk kerjasama operasi (KSO) dengan PT Sentul Golf Utama. Atas Proyek Pembangunan *Sequoia Hills*, sesuai dengan Akta penegasan atas perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan Palm Hill Golf Club antara PT Sentul Golf Utama dengan Perusahaan No. 02 Tanggal 28 Maret 2022 dengan porsi penyertaan kepemilikan PT Sentul Golf Utama sebesar 50% dan Perusahaan sebesar 50%.

Para pihak sepakat bahwa kewajiban awal ke dalam JO Trinita Sentul adalah PT Sentul Golf Utama wajib menyediakan tanah seluas 76 Ha dan Perusahaan wajib menjamin ketersediaan dana modal kerja tanpa bunga dan melakukan pengelolaan dan pengembangan tanah serta menyediakan konsultasi teknik untuk kepentingan proyek.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan belum menyetorkan bagian partisipasinya dalam kerjasama operasi tersebut.

**10. INVESTMENT IN JOINT VENTURES  
(continued)**

**Waskita Trinita 2 (Yukata Apartment) (lanjutan)**

In 2016, the agreement on KSO Waskita Trinita 2 has been amended regarding the 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 10% each. STC's investment in the KSO Waskita Trinita 2 became 49.2% and PT Waskita Karya Realty became 50.8%.

**JO Trinita Sentul (Sequoia Hills)**

Investments in joint ventures are investments made by the Company in the form of joint operations (JO) PT Sentul Golf Utama. For the *Sequoia Hills* Construction Project in accordance with the Deed of affirmation of Palm Hill Golf Club land development Cooperation Agreement (JO) PT Sentul Golf Utama with the Company No. 02 dated March 28, 2022 with share ownership of PT Sentul Golf Utama at 50% and the Company was 50%.

The parties agree that the initial obligation to the JO Trinita Sentul is that PT Sentul Golf Utama is required to provide a land area of 76 hectares and the Company is required to ensure the availability of interest-free working capital funds and undertake land management and development as well as provide technical advisory for the benefit of the project.

As of December 31, 2022, the Company has not investing its share of participation in the joint operation.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Nilai tercatat investasi pada entitas asosiasi dengan metode ekuitas pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	143.367.551	136.948.162	<i>Beginning balance</i>
Bagian laba bersih entitas asosiasi	(2.788.202)	6.462.011	<i>Share in net profit of an associate</i>
Bagian penghasilan komprehensif entitas asosiasi	58.669	(42.622)	<i>Share in other comprehensive income of an associate</i>
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>140.638.018</u></b>	<b><u>143.367.551</u></b>	<b><i>Ending Balance</i></b>

Tabel berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan PT Trinita Dinamik, yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, dan rekonsiliasi atas informasi tersebut terhadap jumlah tercatat dari investasi pada entitas asosiasi:

The carrying value of investment in an associate using equity method as of December 31, 2022 and 2021 is as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
% Kepemilikan	14,50%	14,50%	<i>% Interest Held</i>
Aset lancar	581.695.812	871.887.789	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	226.960.265	45.336.447	<i>Non-current assets</i>
Liabilitas jangka pendek	(226.082.529)	(313.716.510)	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	(245.861.528)	(250.476.927)	<i>Non-current liabilities</i>
<b>Ekuitas</b>	<b><u>336.712.020</u></b>	<b><u>353.030.799</u></b>	<b><i>Equity</i></b>
<i>Goodwill</i>	28.000.000	28.000.000	<i>Goodwill</i>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b><u>28.000.000</u></b>	<b><u>28.000.000</u></b>	<b><i>Carrying Amounts</i></b>
Penjualan neto	210.705.035	383.784.401	<i>Net sales</i>
Laba neto	(19.228.979)	30.861.993	<i>Net profit</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	404.615	(293.946)	<i>Other comprehensive income (loss)</i>
<b>Laba Komprehensif Neto</b>	<b><u>(18.824.364)</u></b>	<b><u>30.568.047</u></b>	<b><i>Net Comprehensive Income</i></b>
<b>Bagian atas Laba Rugi</b>	<b><u>(2.788.202)</u></b>	<b><u>6.462.011</u></b>	<b><i>Share in Profit or Loss</i></b>
<b>Bagian atas Penghasilan Komprehensif Lain</b>	<b><u>58.669</u></b>	<b><u>(42.622)</u></b>	<b><i>Share in Other Comprehensive Income</i></b>

The following tables were the summarized financial information for PT Trinita Dinamik, which are accounted for using the equity method, and reconciliation of such information to the carrying amounts of the investments in an associate:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penjualan neto	210.705.035	383.784.401	<i>Net sales</i>
Laba neto	(19.228.979)	30.861.993	<i>Net profit</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	404.615	(293.946)	<i>Other comprehensive income (loss)</i>
<b>Laba Komprehensif Neto</b>	<b><u>(18.824.364)</u></b>	<b><u>30.568.047</u></b>	<b><i>Net Comprehensive Income</i></b>
<b>Bagian atas Laba Rugi</b>	<b><u>(2.788.202)</u></b>	<b><u>6.462.011</u></b>	<b><i>Share in Profit or Loss</i></b>
<b>Bagian atas Penghasilan Komprehensif Lain</b>	<b><u>58.669</u></b>	<b><u>(42.622)</u></b>	<b><i>Share in Other Comprehensive Income</i></b>

Berdasarkan Akta Notaris Rini Yulianti S.H., No. 4 tanggal 8 Juli 2021, Perusahaan memiliki kepemilikan pada entitas asosiasi yang mewakili 14,49% kepemilikan di PT Trinita Dinamik ("TD").

Based on Notary Deed Rini Yulianti S.H., No. 4 dated July 8, 2021, the Company has ownership in PT Trinita Dinamik ("TD") representing 14.49% ownership.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (lanjutan)**

**11. INVESTMENT IN AN ASSOCIATE (continued)**

**PT Tanamori Makmur Indonesia**

**PT Tanamori Makmur Indonesia**

	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Saldo awal	-	<i>Beginning balance</i>
Penambahan investasi	122.500	<i>Additional investment</i>
Bagian laba bersih entitas asosiasi	<u>(122.500)</u>	<i>Share in net profit of associates</i>
<b>Saldo Akhir</b>	<b><u>-</u></b>	<b><i>Ending Balance</i></b>

Tabel berikut ini adalah ringkasan informasi keuangan PT Tanamori Makmur Indonesia, yang dicatat dengan menggunakan metode ekuitas, dan rekonsiliasi atas informasi tersebut terhadap jumlah tercatat dari investasi pada entitas asosiasi:

The following tables were the summarized financial information for PT Tanamori Makmur Indonesia, which are accounted for using the equity method, and reconciliation of such information to the carrying amounts of the investments in associates:

	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
% Kepemilikan	49%	<i>% Interest Held</i>
Aset lancar	1.950.451	<i>Current assets</i>
Aset tidak lancar	1.634.175	<i>Non-current assets</i>
Liabilitas jangka pendek	(9.912.875)	<i>Current liabilities</i>
Liabilitas jangka panjang	<u>(456.376)</u>	<i>Non-current liabilities</i>
<b>Ekuitas</b>	<b>6.784.625</b>	<b><i>Equity</i></b>
<i>Goodwill</i>	-	<i>Goodwill</i>
<b>Jumlah Tercatat</b>	<b><u>6.784.625</u></b>	<b><i>Carrying Amounts</i></b>
Penjualan neto	-	<i>Net sales</i>
Laba (rugi) neto	<u>(3.124.484)</u>	<i>Net profit (loss)</i>
<b>Laba Komprehensif Neto</b>	<b><u>(3.124.484)</u></b>	<b><i>Net Comprehensive Income</i></b>
<b>Bagian atas Laba Rugi</b>	<b><u>(122.500)</u></b>	<b><i>Share in Profit or Loss</i></b>

Berdasarkan Akta Notaris Desra Natasha WN, S.H., M.H., M.Kn., No. 87 tanggal 7 April 2022, Perusahaan memiliki kepemilikan pada entitas asosiasi yang mewakili 49% kepemilikan di PT Tanamori Makmur Indonesia.

Based on Notary Deed Desra Natasha WN, S.H., M.H., M.Kn., No. 87 dated April 7, 2022, the Company has ownership in PT Tanamori Makmur Indonesia representing 49% ownership.

**12. PROPERTI INVESTASI**

**12. INVESTMENT PROPERTIES**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Unit Bangunan			<i>Building Units</i>
Villa Jimbaran	12.431.800	12.395.700	<i>Jimbaran Villa</i>
Perumahan Ubud Village	5.244.800	5.290.100	<i>Ubud Village Residence</i>
Apartment Balikpapan	5.506.230	5.491.800	<i>Balikpapan Apartment</i>
Tanah yang belum dikembangkan			<i>Land not yet developed</i>
Tanah Jelupang	56.920.960	56.628.041	<i>Land Jelupang</i>
Tanah Wates	<u>7.248.173</u>	<u>7.248.173</u>	<i>Land Wates</i>
<b>Total</b>	<b><u>87.351.963</u></b>	<b><u>87.053.814</u></b>	<b><i>Total</i></b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

Properti investasi merupakan tanah yang sedang dikembangkan dan unit bangunan yang akan disewakan dengan mutasi sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo awal	87.053.814	78.339.944
<u>Penambahan</u>		
Perolehan tanah	-	16.229.941
Kenaikan nilai wajar	298.149	-
<u>Pengurangan</u>		
Cadangan penurunan nilai properti investasi	-	(687.613)
Penjualan properti investasi - neto	-	(6.828.458)
Sub-total	-	(7.516.071)
<b>Neto</b>	<b>87.351.963</b>	<b>87.053.814</b>

**12. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

Investment properties represent land under development and building units for leasing purpose with movements as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Saldo awal	87.053.814	78.339.944	Beginning balance
<u>Penambahan</u>			<u>Additions</u>
Perolehan tanah	-	16.229.941	Acquisition of Land
Kenaikan nilai wajar	298.149	-	Increase in fair value
<u>Pengurangan</u>			<u>Deduction</u>
Cadangan penurunan nilai properti investasi	-	(687.613)	Allowance for investment properties impairment
Penjualan properti investasi - neto	-	(6.828.458)	Selling of investment properties - net
Sub-total	-	(7.516.071)	Sub-total
<b>Neto</b>	<b>87.351.963</b>	<b>87.053.814</b>	<b>Net</b>

	<b>2021</b>	
<u>Penjualan properti investasi</u>		<u>Sale of investment properties</u>
Harga jual	6.074.635	Selling price
Nilai buku neto	6.828.458	Net book value
<b>Kerugian penjualan properti investasi (Catatan 37)</b>	<b>(753.823)</b>	<b>Loss on sale of investment properties (Note 37)</b>

Grup melakukan penilaian aset tetap untuk tanah dan bangunan pada tanggal 30 Juni 2022. Penilaian tersebut dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik ("KJPP") Ruky, Safrudin, dan Rekan yang ditandatangani oleh Yuyu Wahyudin, S.E., M.ec.Dev, MAPPI (Cert.) tanggal 29 Agustus 2022.

The Group conducted fixed assets appraisal for the land and building on June 30, 2022. The appraisal was carried out by the Public Appraisal Service Office ("KJPP") Ruky, Safrudin, dan Rekan signed by Yuyu Wahyudin, S.E., M.ec.Dev, MAPPI (Cert.) dated August 29, 2022.

Surplus revaluasi properti investasi diikhtisarkan sebagai berikut:

Surplus revaluation of investment property is summarized as follows:

Jenis	Nilai Pasar / Market Value	Nilai Buku Sebelum Revaluasi / Book Value Before Revaluation	Surplus Revaluasi / Surplus Revaluation	Types
<u>Berdasarkan Laporan No.</u>				<u>Based on Report No.</u>
Ubud Village	5.244.800	5.239.078.	5.722	Ubud Village
Apartment Balikpapan	5.506.230	5.491.800	14.430	Apartment Balikpapan
Tanah Jelupang- Villa Serpong	56.920.960	56.679.063	241.897	Tanah Jelupang-Villa Serpong
Villa Jimbaran Bali	12.431.800	12.395.700	36.100	Villa Jimbaran Bali
<b>Total</b>	<b>80.103.790</b>	<b>79.805.641</b>	<b>298.149</b>	<b>Total</b>

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**12. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)**

**12. INVESTMENT PROPERTIES (continued)**

	<u>Lokasi / Located</u>	<u>Luas/ Area</u>	
Tanah yang belum dikembangkan Tanah Jelupang	Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	9.424 m <sup>2</sup>	Land not yet developed Land Jelupang
Tanah Wates	Kelurahan Pakulonon, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan	951 m <sup>2</sup>	Land Wates

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2021, terdapat kapitalisasi biaya atas pengerukan dan pemerataan tanah Jelupang sebesar Rp 11.115.419.

For the year ended December 31, 2021, additional capitalized cost pertains to dredging and equalization of Jelupang land amounting to Rp 11,115,419.

**13. ASET TAKBERWUJUD**

**13. INTANGIBLE ASSETS**

<b>2022</b>					
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<b>Biaya</b>					<b>Acquisition Costs</b>
Perolehan					Software
Perangkat lunak	300.000	330.770	-	630.770	Brand and logo
Merek dan logo	-	17.400	-	17.400	
<b>Total Biaya</b>					<b>Total Acquisition Costs</b>
Perolehan	300.000	348.170	-	648.170	
<b>Akumulasi</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Penyusutan					Software
Perangkat lunak	25.000	130.128	-	155.128	
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>275.000</b>			<b>493.042</b>	<b>Net Book value</b>
<b>2021</b>					
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<b>Biaya</b>					<b>Acquisition Costs</b>
Perolehan					Software
Perangkat lunak	-	300.000	-	300.000	
<b>Akumulasi</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Penyusutan					Software
Perangkat lunak	-	25.000	-	25.000	
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>-</b>			<b>275.000</b>	<b>Net Book value</b>

Beban amortisasi sebesar Rp 130.128 dan Rp 25.000 masing masing pada tahun 2022 dan 2021 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Amortization expenses of Rp 130,128 and Rp 25,000 in 2022 and 2021, respectively, were recorded as part of general and administrative (Note 35).

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. ASET TETAP**

**14. FIXED ASSETS**

2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Biaya</b>						<b>Acquisition Costs</b>
<b>Perolehan</b>						<b>Buildings</b>
Bangunan	28.843.388	19.257.289	-	8.006.915	56.107.592	<i>Project supplies</i>
Inventaris proyek	34.100	-	-	-	34.100	<i>Office equipment</i>
Peralatan kantor	2.753.102	-	-	-	2.753.102	<i>Office supplies</i>
Inventaris kantor	4.161.628	1.538.215	-	-	5.699.843	<i>Vehicles</i>
Kendaraan	4.206.968	2.664.202	(219.500)	-	6.651.670	<i>Asset in progress</i>
Aset dalam penyelesaian	9.774.790	8.256.158	-	(8.006.915)	10.024.033	
<b>Total Biaya Perolehan</b>	<b>49.773.976</b>	<b>31.715.864</b>	<b>(219.500)</b>	<b>-</b>	<b>81.270.340</b>	<b>Total Acquisition Costs</b>
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	3.800.620	2.232.191	-	-	6.032.811	<i>Buildings</i>
Inventaris proyek	34.100	-	-	-	34.100	<i>Project supplies</i>
Peralatan kantor	1.758.389	568.125	-	-	2.326.514	<i>Office equipment</i>
Inventaris kantor	3.313.624	701.227	-	-	4.014.851	<i>Office supplies</i>
Kendaraan	2.731.738	1.036.177	(146.333)	-	3.621.582	<i>Vehicles</i>
<b>Total Akumulasi Penyusutan</b>	<b>11.638.471</b>	<b>4.537.720</b>	<b>(146.333)</b>	<b>-</b>	<b>16.029.858</b>	<b>Total Accumulated Depreciation</b>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b>38.135.505</b>				<b>65.240.482</b>	<b>Net Book value</b>

2021						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
<b>Biaya</b>						<b>Acquisition Costs</b>
<b>Perolehan</b>						<b>Buildings</b>
Bangunan	28.843.388	-	-	-	28.843.388	<i>Project supplies</i>
Inventaris proyek	34.100	-	-	-	34.100	<i>Office equipment</i>
Peralatan kantor	2.569.537	183.565	-	-	2.753.102	<i>Office supplies</i>
Inventaris kantor	3.807.005	354.623	-	-	4.161.628	<i>Vehicles</i>
Kendaraan	4.206.968	-	-	-	4.206.968	<i>Asset in progress</i>
Aset dalam penyelesaian	71.646.365	2.928.182	-	(64.799.757)	9.774.790	
<b>Total Biaya Perolehan</b>	<b>111.107.363</b>	<b>3.466.370</b>	<b>-</b>	<b>(64.799.757)</b>	<b>49.773.976</b>	<b>Total Acquisition Costs</b>



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. ASET TETAP (lanjutan)**

**14. FIXED ASSETS (continued)**

<b>2021 (lanjutan/continued)</b>						
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	2.358.450	1.442.170	-	-	3.800.620	Buildings
Inventaris proyek	34.100	-	-	-	34.100	Project supplies
Peralatan kantor	1.139.614	618.775	-	-	1.758.389	Office equipment
Inventaris kantor	2.626.704	686.920	-	-	3.313.624	Office supplies
Kendaraan	1.788.517	943.221	-	-	2.731.738	Vehicles
<b>Total Akumulasi Penyusutan</b>	<b><u>7.947.385</u></b>	<b><u>3.691.086</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b><u>11.638.471</u></b>	<b>Total Accumulated Depreciation</b>
<b>Nilai Buku Neto</b>	<b><u>103.159.978</u></b>				<b><u>38.135.505</u></b>	<b>Net Book value</b>

Beban penyusutan sebesar Rp 4.537.720 dan Rp 3.691.086 masing masing pada tahun 2022 dan 2021 dicatat sebagai bagian dari beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Depreciation expenses of Rp 4,537,720 and Rp 3,691,086 in 2022 and 2021, respectively, were recorded as part of general and administrative (Note 35).

Aset dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2021 merupakan unit apartemen brooklyn milik Perusahaan yang telah direklasifikasi ke persediaan aset real estat sebesar Rp 64.799.757.

Asset in progress as of December 31, 2021 and represents of the Company's brooklyn apartment unit which has been reclassified to real estate asset inventory amounting to Rp 64,799,757.

Pada tanggal 31 Desember 2022, aset dalam penyelesaian merupakan *marketing gallery* TGP dan PTP-Lampung. Persentase penyelesaian atas aset tersebut masing-masing sebesar 97% dan 10% dan diperkirakan selesai pada 2023.

As of December 31, 2022, asset in progress is a marketing gallery of TGP and PTP-Lampung. The percentage of completion for these assets is 97% and 10% respectively and is expected to be completed in 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, Grup memiliki aset tetap dengan total biaya masing-masing sebesar Rp 5.268.485 dan Rp 402.429, yang telah sepenuhnya disusutkan tetapi masih digunakan.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group had fixed assets with total costs amounting to Rp 5,268,485 and Rp 402,429, respectively, which have been fully depreciated but are still being used.

Perhitungan rugi penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

The computations of loss on disposal of fixed assets are as follows:

	<b>2022</b>	
Biaya perolehan	219.500	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	<u>(146.333)</u>	Accumulated depreciation
<b>Rugi penghapusan</b>	<b><u>73.167</u></b>	<b>Loss on disposal</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**14. ASET TETAP (lanjutan)**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, 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 dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan hasil penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2022, dan 2021.

**14. FIXED ASSETS (continued)**

As of December 31, 2022 and 2021, 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.

Based on management's review, there are no events or changes in circumstances which may indicate impairment in value of fixed assets as of December 31, 2022, and 2021.

**15. REKENING BANK YANG DIBATASI PENGGUNAANNYA**

	<u>2022</u>
PT Bank Central Asia Tbk	46.121.017
PT Bank Permata	16.998.930
PT Bank Pan Indonesia Tbk	4.493.326
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	815.120
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	356.870
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	95.568
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten	4.688
<b>Total</b>	<b><u>68.885.519</u></b>

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 42).

**16. BIAYA KONTRAK YANG DITANGGUHKAN**

Beban dari kontrak dengan pelanggan merupakan biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak. Biaya kontrak tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan unit real estat kepada pelanggan. Amortisasi dari biaya yang terjadi untuk mendapatkan kontrak dicatat sebagai bagian dari beban penjualan

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 beban dari kontrak dengan pelanggan masing-masing sebesar Rp 94.827.642 dan Rp 104.706.064.

**15. RESTRICTED CASH IN BANKS**

	<u>2021</u>	
	43.946.645	PT Bank Central Asia Tbk
	10.951.160	PT Bank Permata
	5.247.208	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	1.551.342	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
	448.209	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
	95.568	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	4.808	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten
<b>Total</b>	<b><u>62.244.940</u></b>	<b>Total</b>

All restricted cash in banks are denominated in Rupiah related to each long-term bank loans and credit facility for housing, apartment, and shophouses ownership (Note 42).

**16. DEFERRED CONTRACT COST**

Cost from contract with customers represents cost to obtain contract. Contract cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the real estate unit to the customer. Amortization of cost from contract with customers recorded as part of selling expenses.

As of December 31, 2022 and 2021, expenses from contracts with customers amounted to Rp 94,827,642 and Rp 104,706,064, respectively.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**17. GOODWILL**

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, *goodwill* berasal dari akuisisi PT STC yaitu sebesar Rp 14.079.831.

Berdasarkan evaluasi manajemen, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat penurunan nilai *goodwill*.

**17. GOODWILL**

As of December 31, 2022 and 2021, *goodwill* from the acquisition of PT STC amounting to Rp 14,079,831.

Based on the management's evaluation, the management believed that there was no impairment in value of *goodwill*.

**18. UTANG USAHA**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Pihak berelasi (Catatan 40)</u>		
JO Trinitis Sentul	5.163.552	-
KSO Waskita Trinitis 2	4.500	4.500
<u>Pihak ketiga</u>		
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	2.808.889	15.181.209
CV Juara Lintas Abadi	2.230.374	2.230.374
PT Tunas Jaya Sanur	1.674.869	-
PT Pangkal Multikarya	1.583.339	4.994.747
PT Spectrum Unitec	1.500.078	-
PT Jayaantra Artha Mandiri	1.487.341	248.332
PT Kreasi Inti Sejati	1.376.628	-
PT Estetika Jaya Perkasa	1.167.831	-
PT Pola Gondola Adiperkasa	1.101.506	-
PT Rumah Taco Premiere	705.786	-
PT Bantolo Jaya Indonesia	532.734	-
PT Mega Tirta Perkasa	530.337	-
PT Woodone Integra Indonesia	-	1.513.464
PT Kone Indo Elevator	-	1.670.955
PT Rajawali Parama Konstruksi	-	774.850
PT Builders Shop Indonesia	-	765.699
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 500.000)	2.055.904	1.697.516
<b>Total</b>	<b><u>23.923.668</u></b>	<b><u>29.081.646</u></b>

	<u>2021</u>
<u>Related party (Note 40)</u>	
JO Trinitis Sentul	-
KSO Waskita Trinitis 2	4.500
<u>Third parties</u>	
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	15.181.209
CV Juara Lintas Abadi	2.230.374
PT Tunas Jaya Sanur	-
PT Pangkal Multikarya	4.994.747
PT Spectrum Unitec	-
PT Jayaantra Artha Mandiri	248.332
PT Kreasi Inti Sejati	-
PT Estetika Jaya Perkasa	-
PT Pola Gondola Adiperkasa	-
PT Rumah Taco Premiere	-
PT Bantolo Jaya Indonesia	-
PT Mega Tirta Perkasa	-
PT Woodone Integra Indonesia	1.513.464
PT Kone Indo Elevator	1.670.955
PT Rajawali Parama Konstruksi	774.850
PT Builders Shop Indonesia	765.699
Others (each below Rp 500,000)	1.697.516
<b>Total</b>	<b><u>29.081.646</u></b>

**19. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PENDEK**

Utang lain-lain jangka pendek pada 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan utang kepada Septian Starlin masing-masing sebesar Rp 62.000 dan Rp 10.062.000 yang ditentukan dengan tanpa bunga dan tanpa jaminan.

**19. OTHER PAYABLES - SHORT-TERM**

Short-term other payables as of December 31, 2022 and 2021 represent payables to Septian Starlin amounting to Rp 62,000 and Rp 10,062,000, respectively, which is determined without interest and without collateral.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**20. BEBAN AKRUAL**

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

	<u>2022</u>
Bunga	5.404.149
Jasa profesional	175.968
Komisi marketing	122.064
<b>Total</b>	<b><u>5.702.181</u></b>

**21. UANG MUKA PENJUALAN DAN TITIPAN PELANGGAN**

	<u>2022</u>
Uang muka penjualan	380.810.170
Titipan pelanggan	25.374.032
<b>Total</b>	<b><u>406.184.202</u></b>

Rincian uang muka penjualan dan titipan pelanggan sebagai berikut:

	<u>2022</u>
<b><u>Uang muka penjualan</u></b>	
Collins	297.913.792
Marcus Boulevard	79.927.493
Ubud Village	2.968.885
Melrose Place	-
<b>Sub total</b>	<b><u>380.810.170</u></b>
<b><u>Titipan pelanggan</u></b>	
Titipan penjualan	25.088.051
Titipan akta jual beli dan BPHTB	285.981
<b>Sub total</b>	<b><u>25.374.032</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>406.184.202</u></b>

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

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

**20. ACCRUED EXPENSES**

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

	<u>2021</u>	
	1.314.677	Interest
	156.872	Professional services
	44.468	Marketing commission
<b>Total</b>	<b><u>1.516.017</u></b>	<b>Total</b>

**21. ADVANCES FROM CUSTOMERS AND CUSTOMERS DEPOSIT**

	<u>2021</u>	
	425.935.845	Sales advances
	11.366.705	Customer deposit
<b>Total</b>	<b><u>437.302.550</u></b>	<b>Total</b>

Details of advances from customers and customer deposit are as follows:

	<u>2021</u>	
<b><u>Advances from customers</u></b>		
Collins	369.163.927	Collins
Marcus Boulevard	54.762.905	Marcus Boulevard
Ubud Village	1.783.788	Ubud Village
Melrose Place	225.225	Melrose Place
<b>Sub total</b>	<b><u>425.935.845</u></b>	<b>Sub total</b>
<b><u>Customer deposits</u></b>		
Sales deposits	10.856.057	Sales deposits
Custody of the sale and purchase deed	510.648	Custody of the sale and purchase deed
<b>Sub-total</b>	<b><u>11.366.705</u></b>	<b>Sub-total</b>
<b>Total</b>	<b><u>437.302.550</u></b>	<b>Total</b>

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

Customer deposit are receipts from prospective buyers that can still be cancelled at any time.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**22. UTANG PEMBELIAN ASET TETAP**

	<u>2022</u>
Pokok dan bunga	1.407.069
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	<u>(120.662)</u>
Nilai sekarang atas pembayaran minimum utang pembiayaan konsumen	1.286.407
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	<u>(623.840)</u>
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b><u>662.567</u></b>

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.
- PTB, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dengan suku bunga 9,76% per tahun dan jangka waktu 48 bulan.
- Perusahaan, atas pembelian kendaraan bermotor kepada PT BCA Finance dengan suku bunga 7% per tahun dan jangka waktu 36 bulan.

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK**

	<u>2022</u>
PT Bank Pan Indonesia Tbk	510.096.219
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	139.972.000
PT Sahabat Finansial Keluarga	7.070.082
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	9.052.090
PT Bank Ganesha	<u>6.055.226</u>
<b>Total</b>	<b><u>672.245.617</u></b>
Dikurangi bagian lancar	
PT Sahabat Finansial Keluarga	(7.070.082)
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	(139.972.000)
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	(2.023.706)
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(510.096.219)
PT Bank Ganesha	<u>(3.022.145)</u>
<b>Sub-total</b>	<b><u>(662.184.152)</u></b>

**22. PURCHASE OF FIXED ASSETS PAYABLES**

	<u>2021</u>	
	1.275.621	Principal and interest
	<u>(548.742)</u>	Minus interest expenses that has not been due
	726.879	Current value of minimum payment of consumer financing payables
	<u>(452.052)</u>	Less current maturities
<b>Long-term Maturities</b>	<b><u>274.827</u></b>	

Purchase of fixed assets payable are debt for the purchase of a motorized vehicle with the following details:

- 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.
- PTB, for the purchase of motorized vehicles to PT BCA Finance with an interest rate of 9.76% per year and a period of 48 months.
- The Company, for the purchase of motorized vehicles to PT BCA Finance with an interest rate of 7% per year and a period of 36 months.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS**

	<u>2021</u>	
	361.489.835	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	141.946.000	PT Clipan Finance Indonesia Tbk
	13.300.873	PT Sahabat Finansial Keluarga
	10.874.916	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
	<u>-</u>	PT Bank Ganesha
<b>Total</b>	<b><u>527.611.624</u></b>	<b>Total</b>
Dikurangi bagian lancar		Less current portion
PT Sahabat Finansial Keluarga	(4.699.795)	PT Sahabat Finansial Keluarga
PT Clipan Finance Indonesia Tbk	(141.946.000)	PT Clipan Finance Indonesia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	(1.822.826)	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	(167.964.836)	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Ganesha	<u>-</u>	PT Bank Ganesha
<b>Sub-total</b>	<b><u>(316.433.457)</u></b>	<b>Sub-total</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

	<u>2022</u>
<b>Utang Bank Jangka Panjang</b>	
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	7.028.384
PT Bank Ganesha	3.033.081
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
PT Sahabat Finansial Keluarga	-
<b>Sub-total</b>	<b><u>10.061.465</u></b>
<b>Tingkat suku bunga</b>	9-17%
Jadwal Pembayaran	
Dalam satu tahun	662.184.152
Dalam tahun ke 2	10.061.465
Dalam tahun ke 3	-
Dalam tahun ke 4	-
<b>Sub-total</b>	<b><u>672.245.617</u></b>
<b>Neto</b>	<b><u>672.245.617</u></b>

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

Berdasarkan Akta Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., No. 06 tanggal 19 Mei 2020, TMS, entitas anak, memperoleh fasilitas Kredit dari PT Bank Pan Indonesia Tbk (Persero) Tbk (PANIN).

Pada tanggal 31 Desember 2022, rincian atas fasilitas kredit adalah sebagai berikut:

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

	<u>2021</u>	
		<b>Long-Term Bank Loans</b>
		PT Bank Maybank Indonesia Tbk
	9.052.090	PT Bank Ganesha
	-	PT Bank Pan Indonesia Tbk
	193.524.999	PT Sahabat Finansial Keluarga
	8.601.078	
<b>Sub-total</b>	<b><u>211.178.167</u></b>	<b>Sub-total</b>
<b>Tingkat suku bunga</b>	11-17%	<b>Interest rate</b>
Jadwal Pembayaran		Schedule payment for
Dalam satu tahun	316.433.457	In one year
Dalam tahun ke 2	7.824.106	In second year
Dalam tahun ke 3	4.327.329	In third year
Dalam tahun ke 4	199.026.732	In four year
<b>Sub-total</b>	<b><u>527.611.624</u></b>	<b>Sub-total</b>
<b>Neto</b>	<b><u>527.611.624</u></b>	<b>Net</b>

**PT Bank Pan Indonesia Tbk**

Based on Notarial Deed Sri Rahayuningsih, S.H., No. 06 dated May 19, 2020, TMS, a subsidiary, have credit facilities from PT Bank Pan Indonesia (Persero) Tbk (PANIN).

As of December 31, 2022, the details of the credit facility are as follows:

No.	Fasilitas / Facility	Tujuan / Purpose	Plafond	Bunga / Interest	Jangka waktu / Period
1.	Fasilitas Pinjaman Koran 1/ <i>Overdraft Loan 1</i>	Modal kerja operasional/ <i>Operational working capital</i>	35.000.000.000	10,75%	19 November 2022/ <i>November 19,2022</i>
2.	Fasilitas Pinjaman Koran 2/ <i>Overdraft Loan 2</i>	Cadangan insidental, diblokir, dan tanpa warkat/ <i>Incidental, blocked, and scripless reserves</i>	36.000.000.000	24,00%	19 November 2022/ <i>November 19,2022</i>
3.	Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 1/ <i>Medium Term Loan 1</i>	Pembayaran hutang kepada pemegang saham/ <i>Payment for due to shareholders</i>	80.000.000.000	10,75%	19 Agustus 2023/ <i>August 19,2023</i>
4.	Fasilitas Pinjaman Jangka Menengah 2/ <i>Medium Term Loan 2</i>	Pembiayaan pembangunan proyek/ <i>Project development financing</i>	485.000.000.000	10,75%	19 Mei 2023/ <i>May 19,2023</i>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal tersebut  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
kecuali dinyatakan lain)

---

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (lanjutan)**

Sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut, tanpa persetujuan tertulis dari pihak PANIN, TMS tidak diperkenankan untuk, antara lain:

- a. TMS tidak boleh melakukan hal-hal di bawah ini:
  - Membubarkan badan hukum.
  - Melakukan kelalaian atas setiap perjanjian hutang dengan pihak ketiga.
  - Mempergunakan dana fasilitas kredit menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
  - Mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit atau penundaan pembayaran atas utangnya (*surseance van betaling*) kepada Pengadilan Niaga.
- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, TMS tidak boleh melakukan hal-hal di bawah ini:
  - Melakukan atau berjanji atau mengizinkan penggabungan (*merger*) atau restrukturisasi kembali, yang mana keseluruhannya mengubah bentuk atau susunan pemegang saham atau komposisi kepemilikan saham TMS, akuisisi dan penjualan atau pemindahtanganan atau melepaskan hak atas harta kekayaan TMS.
  - Mengalihkan sebagian atau seluruh hak dana tau kewajiban TMS berdasarkan Perjanjian kepada pihak lain.
  - Menjual atau menyewakan seluruh atau sebagian aset kecuali untuk transaksi-transaksi yang umum dalam TMS.
  - Memperoleh tambahan pinjaman dari pihak/bank lain, kecuali dalam rangka transaksi dagang yang lazim dan pinjaman subordinasi dari pemegang saham TMS.
  - Memberikan pinjaman kepada perusahaan afiliasi, subsidiari maupun pihak ketiga lainnya, yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari kecuali dalam rangka kegiatan operasional sehari-hari.
  - Membayar hutang kepada pemegang saham TMS, perusahaan afiliasi, subsidiari, maupun pihak ketiga lainnya yang ada dan yang akan timbul di kemudian hari kecuali dalam rangka kegiatan operasional TMS sehari-hari,

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (continued)**

In connection with the credit agreement, without the written approval of PANIN, TMS is not allowed to, among others:

- a. TMS may not do any of the following:
  - Disband legal entities.
  - Perform negligence on any debt agreements with third parties.
  - Using credit facility funds deviating from the stipulated provisions.
  - Submit a request to be declared bankrupt or postponement of payment of debts (*surseance van betaling*) to the Commercial Court.
- b. Without prior written approval from PT Bank Pan Indonesia Tbk, TMS may not do the following:
  - Entering into or pledging or permitting a merger or restructuring, which altogether changes the form or composition of the shareholders or the composition of the TMS's share ownership, acquisition and sale or transfer or release of rights to the assets of the TMS.
  - Transfer part or all of the fund rights or obligations of the TMS based on the Agreement to other parties.
  - Sell or lease all or part of the assets except for transactions that are common to TMS.
  - Obtaining additional loans from other parties / banks, except for customary trade transactions and subordinated loans from TMS 's shareholders.
  - Providing loans to affiliated companies, subsidiaries and other third parties, existing and which will arise in the future, except for day-to-day operational activities.
  - Pay debts to shareholders of the TMS, affiliated companies, subsidiaries, and other third parties that exist and will arise in the future, except for the purpose of the TMS 's day-to-day operations.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON BANK (lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (lanjutan)**

- b. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, TMS tidak boleh melakukan hal-hal di bawah ini: (lanjutan)
- Membuat pembayaran sebelum jatuh tempo atas setiap hutang kepada pihak ketiga, kecuali untuk transaksi yang umum dalam TMS.
  - Melakukan investasi lain dan/atau menjalankan usaha yang tidak mempunyai hubungan dengan usaha yang sedang dijalankan
  - Menarik kembali modal yang disetor.
  - Mengadakan rapat umum pemegang saham yang agendanya adalah mengubah anggaran dasar TMS terutama mengenai struktur permodalan, susunan pemegang saham dan susunan Direksi dan Dewan Komisaris
  - Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung (corporate guarantor) terhadap pihak lain dan/atau menjaminkan harta kekayaan TMS untuk kepentingan pihak lain, kecuali yang telah ada pada saat Fasilitas Kredit ini diberikan.
  - Melakukan peluasan atau penyempitan usaha yang dapat memengaruhi pengembalian jumlah hutang TMS kepada kreditur berdasarkan perjanjian.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman, TMS diwajibkan untuk mematuhi batasan-batasan tertentu, antara lain batasan rasio keuangan. TMS diwajibkan untuk menjaga rasio antara nilai hak tanggungan atas tanah dan bangunan dengan Fasilitas Kredit tidak kurang dari 120% (seratus duapuluh persen). Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, manajemen TMS berkeyakinan bahwa seluruh batasan telah dipenuhi.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (continued)**

- b. Without prior written approval from PT Bank Pan Indonesia Tbk, TMS may not do the following: (continued)
- Make payments before maturity of any debt to third parties, except for transactions that are common in the TMS.
  - Make other investments and/or run a business that is not related to the current business.
  - Withdraw paid-up capital.
  - Organized a general meeting of shareholders whose agenda was to change TMS's articles of association, especially regarding the capital structure, composition of shareholders and the composition of the Board of Directors and the Board of Commissioners.
  - Binding itself as a guarantor / guarantor (corporate guarantor) against other parties and / or pledging the assets of the TMS for the benefit of other parties, except those that existed at the time this Credit Facility was granted.
  - Expanding or narrowing the business which may affect the repayment of the TMS's debt to creditors based on the agreement.

In accordance with the loan agreement, TMS is required to comply with certain covenants, including financial ratio limits. TMS is obliged to maintain the ratio between the value of the mortgage rights over land and buildings with the Credit Facility not less than 120% (one hundred twenty percent). As of December 31, 2022 and 2021, the TMS's management believes that all restrictions have been met.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON BANK (lanjutan)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (lanjutan)**

Jaminan untuk fasilitas kredit diatas adalah sebagai berikut:

- Hak tanggungan atas tanah dan bangunan sebagaimana pengikat jaminannya diberikan oleh TMS dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Pemberian jaminan fidusia atas tagihan piutang sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan oleh Perusahaan dengan Akta Jaminan Fidusia atas Tagihan.
- Pemberian jaminan gadai atas saham-saham sebagaimana pengikatannya jaminannya diberikan oleh Perusahaan atas Akta Gadai Saham Perusahaan dalam TMS.
- Pemberian jaminan kuasa untuk menjual saham-saham, sebagaimana pemberian jaminan kuasanya diberikan oleh Perusahaan dengan akta Kuasa Menjual Saham Perusahaan dalam TMS.
- Pemberian jaminan pribadi dari Septian Starlin tersebut di atas, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan akta Pemberian Jaminan (*borgtocht*) Pribadi.
- Pemberian jaminan dari Chandra tersebut di atas, sebagaimana pengikatan jaminannya diberikan dengan akta Pemberian Jaminan (*borgtocht*) Pribadi.
- Jaminan-jaminan lainnya dalam bentuk dan/atau berupa apapun yang diberikan oleh TMS dan/atau orang/pihak ketiga maupun apabila diminta/disyaratkan oleh Kreditur.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 35.750.000.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah mematuhi semua pembatasan keuangan dan nonkeuangan berdasarkan perjanjian.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Bank Pan Indonesia Tbk (continued)**

The guarantees for the credit facilities above are as follows:

- Security rights over land and buildings as collateral are provided by TMS with the Deed of Granting Mortgage Rights.
- Providing fiduciary security for receivables as the collateral is provided by the Company with the Fiduciary Collateral Deed on Claims.
- The Company provides a pledge for shares as guaranteed by the Company on the Pledge Deed of the Company in TMS.
- Provision of power of attorney to sell shares, as the power of attorney was granted by the Company with the deed of Authorization to Sell Shares of the Company in TMS.
- The provision of personal guarantees from the Septian Starlin mentioned above, as the guarantee agreement is given by the Personal Guarantee (*borgtocht*) deed.
- The guarantee from Chandra mentioned above, as the guarantee agreement is given by the Personal Guarantee deed (*borgtocht*).
- The guarantee from Chandra mentioned above, as the guarantee agreement is given by the Personal Guarantee deed (*borgtocht*).

In 2022, the Company paid the loan facility amounting to Rp 35,750,000.

As of December 31, 2022, the Company had complied with all financial and nonfinancial loan covenants based on the agreement.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk**

a. Berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 31 Maret 2017, Perusahaan menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan *plafond* sebesar Rp 18.000.000 dengan suku bunga 17% p.a dan provisi 1%. Atas akta tersebut telah dilakukan Adendum I Nomor 01, tanggal 3 September 2018 dan Adendum II Nomor 04, tanggal 28 September 2018. Jangka waktu fasilitas kredit tersebut adalah sampai dengan tanggal 10 April 2020.

Berdasarkan Akta Notaris No. 04 tanggal 27 Agustus 2021 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 13 Juni 2022.

Berdasarkan Adendum VII Akta Notaris No. 02 tanggal 11 Januari 2022 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 5 Juli 2022.

Berdasarkan Adendum VIII Akta Notaris No. 05 tanggal 5 Juli 2022 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 5 Juli 2023.

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 3.351m<sup>2</sup> (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 61m<sup>2</sup> dan 264m<sup>2</sup>.
  - ii. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha) PTP.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk**

a. Based on Notarial Deed No. 17 dated March 31, 2017, the Company received loan from PT Clipan Finance Indonesia Tbk with *plafond* amounting to Rp 18,000,000 with interest rate 17% p.a and provision 1%. There is addendum for this Deed with Addendum I Number 01, dated September 3, 2018 and Addendum II Nomor 04, dated September 28, 2018. Term for this credit facility is up to April 10, 2020.

Based on the Notarial Deed No. 04 dated August 27, 2021 from Windalina, S.H., the facility period is extended to June 13, 2022.

Based on Adendum VII the Notarial Deed No. 02 dated January 11, 2022 from Windalina, S.H., the facility period is extended to July 5, 2022.

Based on Adendum VIII the Notarial Deed No. 05 dated July 5, 2022 from Windalina, S.H., the facility period is extended to July 5, 2023.

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

1. Granting mortgage of 1 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 3.351m<sup>2</sup> (SHM No. 12003 on behalf of Septian Starlin).
2. Granting mortgage of 1 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 61m<sup>2</sup> and 264m<sup>2</sup>, respectively.
  - ii. Cross Collateral and Cross Default with Financing Working Capital Agreement (Working Capital Facility) PTP.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk (lanjutan)**

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 48m<sup>2</sup> dan 100m<sup>2</sup>
  - ii. SHGB No. 529/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m<sup>2</sup> dan 100m<sup>2</sup>
  - iii. SHGB No. 500/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m<sup>2</sup> dan 100m<sup>2</sup>
  - iv. SHGB No. 501/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 48m<sup>2</sup> dan 100m<sup>2</sup>
  - v. SHGB No. 365/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m<sup>2</sup> dan 80m<sup>2</sup>
  - vi. SHGB No. 364/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m<sup>2</sup> dan 32m<sup>2</sup>
  - vii. SHGB No. 357/Sudimara Timur atas nama PTP dengan luas tanah dan bangunan masing-masing 40m<sup>2</sup> dan 80m<sup>2</sup>.
- b. Berdasarkan Akta Notaris No. 10 tanggal 25 September 2017, Perusahaan menerima pinjaman dari PT Clipan Finance Indonesia Tbk dengan *plafond* sebesar Rp 130.000.000 dengan dengan suku bunga 17% p.a dan provisi 1%. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada bulan September 2019.
- Berdasarkan Akta Notaris No. 03 tanggal 27 Agustus 2021 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 28 Mei 2022.
- Berdasarkan Akta Notaris No. 01 tanggal 5 Juli 2022 dari Windalina, S.H., jangka waktu fasilitas diperpanjang sampai dengan 28 Mei 2023.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk (continued)**

3. Granting mortgage of 7 part of land and all buldings with all thing placed, installed, embedded on/in land/building located in Kelurahan Sudimara Timur, Kecamatan Ciledug, Tangerang, Banten, are as follows:
- i. SHGB No. 543/Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 48m<sup>2</sup> dan 100m<sup>2</sup>, respectively
  - ii. SHGB No. 529/Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 40m<sup>2</sup> and 100m<sup>2</sup>, respectively
  - iii. SHGB No. 500/Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 48m<sup>2</sup> and 100m<sup>2</sup>, respectively
  - iv. SHGB No. 501/Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 48m<sup>2</sup> and 100m<sup>2</sup>, respectively
  - v. SHGB No. 365/Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 40m<sup>2</sup> and 80m<sup>2</sup>, respectively
  - vi. SHGB No. 364 Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 40m<sup>2</sup> and 80m<sup>2</sup>, respectively
  - vii. SHGB No. 357 Sudimara Timur on behalf of PTP measuring land and building of 40m<sup>2</sup> and 80m<sup>2</sup>, respectively.
- b. Based on Notarial Deed No. 10, dated September 25, 2017, the Company received loan from PT Clipan Finance Indonesia Tbk with working capital credit facility amounting to Rp 130,000,000 with interest rate 17% p.a and provision 1%. Maturity date of this loan is September 2019.
- Based on the Notarial Deed No. 03 dated August 27, 2021 from Windalina, S.H., the facility period is extended to May 28, 2022.
- Based on the Notarial Deed No. 01 dated July 5, 2022 from Windalina, S.H., the facility period is extended to May 28, 2023.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk (lanjutan)**

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 7.046m<sup>2</sup>, SHGB No. 250 dengan luas 1.360m<sup>2</sup>, dan SHGB No. 04595 dengan luas 733m<sup>2</sup> 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 9.424m<sup>2</sup> (SHM No. 12528 atas nama Perusahaan).
3. Cross Collateral dan Cross Default dengan Perjanjian Pembiayaan Modal Kerja (Fasilitas Modal Usaha).

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 di atas 50% laba bersih, agar diberitahukan secara tertulis kepada kreditur.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.974.000.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah mematuhi semua pembatasan keuangan dan nonkeuangan berdasarkan perjanjian.

**PT Sahabat Finansial Keluarga**

Berdasarkan Akta Perjanjian Anjak Piutang No. 174 tahun 2020, PT Trinita Menara Serpong ("TMS"), entitas anak, menerima fasilitas anjak piutang sebesar Rp 25.000.000 dengan nilai *discount* 13% efektif p.a, jangka waktu 12 bulan terhitung sejak 29 Oktober 2019 sampai dengan 29 Oktober 2024, dan diperpanjang berdasarkan dengan kesepakatan para pihak.

Sampai dengan tanggal laporan posisi keuangan, perjanjian ini masih dalam proses perpanjangan.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Clipan Finance Indonesia Tbk (continued)**

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

1. Granting mortgage of 3 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 7,046m<sup>2</sup>, SHGB No. 250 measuring 1,360m<sup>2</sup>, SHGB No. 04595 measuring 733m<sup>2</sup> 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 9,424m<sup>2</sup> (SHM No.12528 on behalf of the Company).
3. Cross Collateral and Cross Default with Capital Financing Agreement (Working Capital Facility).

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 profit, which should be notified in writing to creditors.

In 2022, the Company paid the loan facility amounting to Rp 1,974,000.

As of December 31, 2022, the Company had complied with all financial and nonfinancial loan covenants based on the agreement.

**PT Sahabat Finansial Keluarga**

Based on the Factoring Agreement Deed No. 174 in 2020, PT Trinita Menara Serpong ("TMS") a subsidiary, received a factoring facility of Rp 25,000,000 with discount value 13% effective p.a, period of 12 months from October 29, 2019 to October 29, 2024, and extended based on agreement of the parties.

As of the reporting date on financial position, this agreement is still in the process of extension.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Sahabat Finansial Keluarga (lanjutan)**

TMS 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 TMS 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 TMS dalam perjanjian ini, tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dalam hal-hal yang dianggap faktor penting.
- TMS 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 TMS, bonafiditas dan solvabilitasnya mulai mundur, sehingga klien tidak lagi dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini.
- TMS atau pihak lain yang menanggung kewajiban atau menjamin kewajiban TMS berdasarkan Perjanjian ini mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau menunda pembayaran utang kepada instansi yang berwenang atau tidak membayar utangnya kepada pihak ketiga 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.
- TMS mendapatkan pinjaman dari kreditur lain atau Lembaga keuangan lainnya dengan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Faktor.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Sahabat Finansial Keluarga (continued)**

TMS 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 TMS 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 TMS in this agreement, is not true or not in accordance with the actual reality in matters that are considered important factors.
- TMS 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 TMS financial situation, the reliability and solvency begin to retreat, so that the client can no longer fulfill his obligations in accordance with this Agreement.
- TMS or other party that bears the obligation or guarantees the obligations of the TMS 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 TMS and guaranteed by a third party to the authorized agency.
- TMS gets a loan from another creditor or other financial institution without prior notice to the Factor.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

PT Sahabat Finansial Keluarga (lanjutan)

- TMS selama masih memiliki kewajiban pada Faktor tidak dibenarkan membagikan deviden ataupun memberikan pinjaman kepada pemegang saham tanpa pemberitahuan kepada Faktor.
- Kekayaan TMS 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.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 6.230.791.

Pada tanggal 31 Desember 2022, Perusahaan telah mematuhi semua pembatasan keuangan dan nonkeuangan berdasarkan perjanjian.

**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 Trinitis Pilar Gemilang ("TPG"), entitas anak, sebesar Rp 14.227.500, jangka waktu 84 bulan sejak cair dengan indikatif Eq 10,50% per tahun \*STR.

TPG 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 TPG 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 terhenti 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.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

PT Sahabat Finansial Keluarga (continued)

- TMS while still having obligations on the Factor are not allowed to distribute dividends or provide loans to shareholders without notice to the Factor.
- TMS'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.

In 2022, the Company paid the loan facility amounting to Rp 6,230,791.

As of December 31, 2022, the Company had complied with all financial and non-financial loan covenants based on the agreement.

**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 Trinitis Pilar Gemilang ("TPG"), a subsidiary, amounting to Rp 14,227,500, a period of 84 months from liquid with indicative Eq 10.50 % per annum \* STR.

TPG 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 TPG 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

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk (lanjutan)**

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

Pada tahun 2022, TPG melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 1.822.826.

Pada tanggal 31 Desember 2022, TPG telah mematuhi semua pembatasan keuangan dan nonkeuangan berdasarkan perjanjian.

**PT Bank Ganesha**

Berdasarkan Akta Notaris No. 14 tanggal 25 November 2022, Perusahaan menerima fasilitas kredit dari PT Bank Ganesha untuk keperluan biaya Pra-operasional serta pembangunan jalan kompleks pergudangan "Holdwell Business Park" di Lampung. Pihak bank memberikan fasilitas kredit *fix loan* sebesar Rp 12.000.000 yang bersifat *unrevolving*.

Jangka waktu fasilitas kredit 2 tahun terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit. Atas kredit yang diberikan Bank, Perusahaan berkewajiban membayar bunga sebesar 9,5% p.a.

Syarat kredit setelah pengikatan kredit, yaitu:

- a. Bank melakukan survei ke lokasi objek yang dibiayai selambat-lambatnya 6 bulan sejak pencairan Fasilitas Kredit Investasi (KI) dan secara rutin per Semester hingga tenor pinjaman selesai.
- b. Debitur wajib melapor progress pekerjaannya/pembangunan objek yang dibiayai (foto progress) secara berkala setiap 1 (satu) bulan sekali sejak pencairan fasilitas FL dan KI.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Bank Maybank Indonesia Tbk (continued)**

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.
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.

In 2022, TPG paid the loan facility amounting to Rp 1,822,826.

As of December 31, 2022, TPG had complied with all financial and non-financial loan covenants based on the agreement.

**PT Bank Ganesha**

Based on Notarial Deed No. 14 dated November 25, 2022, the Company received a credit facility from PT Bank Ganesha for pre-operational costs and the construction of the "Holdwell Business Park" warehouse complex road in Lampung. The bank provides a *fix loan* credit facility of Rp 12,000,000 which is *unrevolving*.

The term of the credit facility is 2 years from the date of disbursement of the credit facility. For loans provided by the Bank, the Company is obliged to pay interest at 9.5% p.a.

Credit terms after credit binding, namely:

- a. The Bank conducts a survey to the location of the object being financed no later than 6 months after the disbursement of the Investment Credit Facility (IC) and regularly every Semester until the loan tenor is completed.
- b. The debtor is required to periodically report the progress of his work/ construction of the object financed (progress photo) every 1 (one) month since the disbursement of the FL and KI facilities.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**23. UTANG BANK DAN LEMBAGA KEUANGAN NON-BANK (lanjutan)**

**PT Bank Ganesha (lanjutan)**

Syarat kredit setelah pengikatan kredit, yaitu:

- c. Wajib menyerahkan *covenant* dokumen sebagai berikut:
- Data penjualan per triwulanan selambat-lambatnya 30 hari sejak akhir periode laporan
  - Laporan Keuangan Internal Semesteran selambat-lambatnya 30 hari sejak akhir periode laporan
  - Laporan keuangan audited selambat-lambatnya 90 hari sejak akhir periode laporan
- d. Selama jangka waktu kredit Perusahaan, Pengurus dan Pemegang Saham wajib menjaga kondite di bank lain selalu dalam kondisi lancar.
- e. Debitur wajib mendapat persetujuan Bank terlebih dahulu sebelum melakukan perubahan Pemegang Saham mayoritas
- f. Debitur wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank apabila melakukan:
- Perubahan susunan pengurus
  - Pembagian dividen
  - Perubahan modal disetor

Berdasarkan akta No. 15 tanggal 25 November 2022 untuk keperluan biaya pembuatan *marketing gallery* "Holdwell Business Park" di Lampung, Perusahaan mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT Bank Ganesha yang telah disetujui oleh pihak bank. Pihak bank memberikan fasilitas kredit sebesar Rp 2.000.000.

Jangka waktu fasilitas kredit 2 tahun terhitung sejak tanggal pencairan fasilitas kredit. Atas kredit yang diberikan Bank, Perusahaan berkewajiban membayar bunga sebesar 9,5% p.a.

Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan pembayaran atas fasilitas pinjaman sebesar Rp 239.174.

**24. UTANG VENTURA BERSAMA**

Pada 31 Desember 2022 dan 2021, Perusahaan memiliki utang ventura bersama kepada KSO Waskita Trinita 2 (Yukata) sebesar Rp 18.453.200.

**23. BANK LOANS AND NON-BANK FINANCIAL INSTITUTIONS LOANS (continued)**

**PT Bank Ganesha (continued)**

Credit terms after credit binding, namely:

- c. Required to submit the document covenants as follows:
- Quarterly sales data no later than 30 days after the end of the reporting period
  - Semester Internal Financial Report no later than 30 days after the end of the reporting period
  - Audited financial statements no later than 90 days after the end of the reporting period
- d. During the term of the Company's credit, Management and Shareholders must maintain conditions at other banks always in a smooth condition.
- e. The debtor must obtain prior approval from the Bank before changing the majority shareholder
- f. The debtor must notify the Bank in writing if:
- Changes in the composition of the management
  - Dividend distribution
  - Changes in paid-in capital

Based on deed No. 15 November 25, 2022 for the purposes of the costs of making the marketing gallery "Holdwell Business Park" in Lampung, the Company submitted a credit facility application to PT Bank Ganesha which was approved by the Bank. The bank provides a credit facility of Rp 2,000,000.

The term of the credit facility is 2 years from the date of disbursement of the credit facility. For loans provided by the Bank, the Company is obliged to pay interest at 9.5% p.a.

In 2022, the Company paid the loan facility amounting to Rp 239,174.

**24. JOINT VENTURE LOAN**

As of December 31, 2022 and 2021, the Company have joint venture loan to KSO Waskita Trinita 2 (Yukata) amounting to Rp 18,453,200.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**25. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PANJANG**

	<b>2022</b>
<u>Pihak berelasi (Catatan 40)</u>	
PT Multi Garam Pionir	88.050.000
Sugeng Purwanto	50.000.000
PT Intan Investama International	43.198.104
PT Kunci Daud Indonesia	27.566.534
PT Samudera Garam Ventura	21.000.000
Septian Starlin	18.733.020
Matus Jusuf	17.634.621
Chandra	11.624.484
Johanes Leonardus	
Andayaprana	8.985.986
Ishak Chandra	4.165.523
Lainnya	1.220.433
Sub-total	292.178.705
<u>Pihak ketiga</u>	
Selina	4.700.000
Jeannie	2.100.000
lain-lain	186.175
Sub-total	6.986.175
<b>Total</b>	<b>299.164.880</b>
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:	
Sugeng Purwanto	-
Selina	(4.700.000)
Jeannie	(2.100.000)
Lain-lain	(186.175)
Sub-total	(6.986.175)
<b>Bagian Jangka Panjang</b>	<b>292.178.705</b>

Utang kepada PT Multi Garam Pionir ("MGP") dan PT Samudera Garam Ventura ("SGV") berdasarkan perjanjian utang antara PT Trinita Garam Properti ("TGP") dengan MGP dan SGV pada tanggal 8 Oktober 2021, dimana MGP dan SGV akan memberikan pinjaman sebesar Rp 120.000.000 yang akan diberikan secara bertahap dengan bunga 6% per tahun. Pinjaman ini akan dikembalikan seluruhnya pada tahun ke 5 sejak pencairan pertama dari pinjaman dilakukan dan tanpa jaminan.

Utang kepada Sugeng Purwanto merupakan utang TMS yang ditentukan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu pengembalian 2 tahun terhitung sejak 2018.

Berdasarkan addendum I perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 19 Mei 2020, total utang sebesar Rp 50.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu pengembalian 2 tahun.

**25. OTHER PAYABLES - LONG-TERM**

	<b>2021</b>	
		<u>Related parties (Note 40)</u>
		PT Multi Garam Pionir
		Sugeng Purwanto
		PT Intan Investama International
		PT Kunci Daud Indonesia
		PT Samudera Garam Ventura
		Septian Starlin
		Matus Jusuf
		Chandra
		Johanes Leonardus
		Andayaprana
		Ishak Chandra
		Others
		Sub-total
		<u>Third parties</u>
		Selina
		Jeannie
		Others
		Sub-total
		<b>Total</b>
		Less current maturity of long-term liabilities:
		Sugeng Purwanto
		Selina
		Jeannie
		Others
		Sub-total
		<b>Long-term Maturities</b>

Payables to PT Multi Garam Pionier ("MGP") and PT Samudera Garam Ventura ("SGV") based on a debt agreement between PT Trinita Garam Properti ("TGP") with MGP and SGV on October 8, 2021, whereby MGP and SGV will provide a loan of Rp 120,000,000 which will be given in stages with 6% interest per year. This loan will be fully repaid in the 5th year from the first disbursement of the loan and is unsecured.

Payable to Sugeng Purwarnto is TMS's payable with no interest, collateral and with 2 years payment period since 2018.

Based on addendum I of the Accounts Payable agreement between Sugeng Purwanto and TMS dated May 19, 2020, total payable is Rp 50,000,000 with no interest, collateral and with 2 years payment period.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**25. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PANJANG (lanjutan)**

Berdasarkan addendum II perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 30 Desember 2020, total utang sebesar Rp 20.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka waktu pengembalian 2 tahun.

Berdasarkan addendum III perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 15 Desember 2021, total utang sebesar Rp 50.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka tempo pada tanggal 30 Desember 2022.

Berdasarkan addendum IV perjanjian Utang Piutang antara Sugeng Purwanto dan TMS tanggal 24 November 2022, total utang sebesar Rp 50.000.000 tanpa bunga, tanpa jaminan, dan jangka tempo pada tanggal 31 Desember 2024.

Utang kepada PT Intan Investama International merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 31 Desember 2018 dengan *plafond* sebesar Rp 45.000.000. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan masih melakukan proses perpanjangan atas perjanjian tersebut.

Berdasarkan perjanjian No. 078/PHP/PTP-III/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, PT Intan Investama International memberikan pinjaman sebesar Rp 22.357.564 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Utang kepada PT Kunci Daud Indonesia merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 31 Desember 2018 dengan *plafond* sebesar Rp 55.000.000. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan masih melakukan proses perpanjangan atas perjanjian tersebut.

Berdasarkan perjanjian No. 079/PHP/PTP-KDI/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, PT Kunci Daud Indonesia memberikan pinjaman sebesar Rp 4.753.906 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 Desember 2019, Matius Jusuf memberikan pinjaman dengan *plafond* sebesar Rp 18.000.000 kepada Perusahaan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 12 Desember 2024.

**25. OTHER PAYABLES - LONG-TERM (continued)**

*Based on addendum II of the Accounts Payable agreement between Sugeng Purwanto and TMS dated December 30, 2020, total payable is Rp 20,000,000 with no interest, collateral and with 2 years payment period.*

*Based on addendum III of the Accounts Payable agreement between Sugeng Purwanto and TMS dated December 15, 2021, total payable is Rp 50,000,000 with no interest, collateral and with due mature in December 30, 2022.*

*Based on addendum IV of the Accounts Payable agreement between Sugeng Purwanto and TMS dated November 24, 2022, total payable is Rp 50,000,000 with no interest, collateral and with due mature in December 31, 2024.*

*Payable to PT Intan Investama International is the Company's payable without interest, without collateral and for a period of 5 years starting December 31, 2018 with plafond amounting Rp 45,000,000. Until the completion date of the consolidated financial statements, the Company is still in the process of extending the agreement.*

*Based on agreement No. 078/PHP/PTP-III/III/2022 dated March 11, 2022, PT Intan Investama International provided a loan of Rp 22,357,564 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Payable to PT Kunci Daud Indonesia is the Company's payable without interest, without collateral and for a period of 5 years starting December 31, 2018 with plafond amounting Rp 55,000,000. Until the completion date of the consolidated financial statements, the Company is still in the process of extending the agreement.*

*Based on agreement No. 079/PHP/PTP-KDI/III/2022 dated March 11, 2022, PT Kunci Daud Indonesia provided a loan of Rp 4,753,906 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Based on agreement dated December 12, 2019, Matius Jusuf provided a loan with plafond Rp 18,000,000 to the Company with without interest, without collateral and matures on December 12, 2024.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**25. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PANJANG (lanjutan)**

Berdasarkan perjanjian No. 077/PHP/PTP-MY/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, Matus Jusuf memberikan pinjaman sebesar Rp 8.621.236 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 Desember 2019, Septian Starlin memberikan pinjaman dengan *plafond* sebesar Rp 15.000.000 kepada Perusahaan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 12 Desember 2024.

Berdasarkan perjanjian No. 075/PHP/PTP-SS/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, Septian Starlin memberikan pinjaman sebesar Rp 9.413.666 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 Desember 2019, Chandra memberikan pinjaman dengan *plafond* sebesar Rp 13.500.000 kepada Perusahaan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 12 Desember 2024.

Berdasarkan perjanjian No. 076/PHP/PTP-C/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, Chandra memberikan pinjaman sebesar Rp 6.275.778 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 Desember 2019, Johannes Leonardus Andayaprana memberikan pinjaman dengan *plafond* sebesar Rp 7.500.000 kepada Perusahaan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 12 Desember 2024.

Berdasarkan perjanjian No. 074/PHP/PTP-JLA/III/2022 tanggal 11 Maret 2022, Johannes Leonardus Andayaprana memberikan pinjaman sebesar Rp 4.706.833 kepada Perusahaan yang ditentukan dengan bunga 10% per tahun, tanpa jaminan dan jangka waktu 5 tahun terhitung sejak 11 Maret 2022.

Berdasarkan addendum perjanjian tanggal 12 Desember 2019, Ishak Chandra memberikan pinjaman dengan *plafond* sebesar Rp 7.500.000 kepada Perusahaan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 12 Desember 2024.

**25. OTHER PAYABLES - LONG-TERM (continued)**

*Based on agreement No. 077/PHP/PTP-MY/III/2022 dated March 11, 2022, Matus Yusuf provided a loan of Rp 8,621,236 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Based on agreement dated December 12, 2019, Septian Starlin provided a loan with plafond Rp 15,000,000 to the Company with without interest, without collateral and matures on December 12, 2024.*

*Based on agreement No. 075/PHP/PTP-SS/III/2022 dated March 11, 2022, Septian Starlin provided a loan of Rp 9,413,666 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Based on agreement dated December 12, 2019, Chandra provided a loan with plafond Rp 13,500,000 to the Company with without interest, without collateral and matures on December 12, 2024.*

*Based on agreement No. 076/PHP/PTP-C/III/2022 dated March 11, 2022, Chandra provided a loan of Rp 6,275,778 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Based on agreement dated December 12, 2019, Johannes Leonardus Andayaprana provided a loan with plafond Rp 7,500,000 to the Company with without interest, without collateral and matures on December 12, 2024.*

*Based on agreement No. 074/PHP/PTP-JLA/III/2022 dated March 11, 2022, Johannes Leonardus Andayaprana provided a loan of Rp 4,706,833 to the Company which is determined at 10% interest per annum, without collateral and for a period of 5 years starting March 11, 2022.*

*Based on agreement dated December 12, 2019, Ishak Chandra provided a loan with plafond Rp 7,500,000 to the Company with without interest, without collateral and matures on December 12, 2024.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**25. UTANG LAIN-LAIN - JANGKA PANJANG (lanjutan)**

Utang kepada Selina merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo pada tahun 2023.

Utang kepada Jeannie merupakan utang Perusahaan yang ditentukan dengan tanpa bunga, tanpa jaminan dan jatuh tempo 25 Juli 2023.

**26. LIABILITAS IMBALAN KERJA**

Grup menghitung dan membukukan imbalan pascakerja imbalan pasti untuk karyawan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ("PP") No. 35 tahun 2021 untuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 (Undang-Undang Cipta Kerja) yang diundangkan pada November 2020. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pascakerja tersebut adalah 185 dan 126 orang karyawan pada 31 Desember 2022 dan 2021.

Perhitungan imbalan kerja dihitung oleh Kantor Konsultan Aktuaria Arya Bagiastra untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2022 dan 2021. Asumsi utama yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Tingkat diskonto per tahun	7,24%	7,14%	Discount rate per annum
Tingkat kenaikan gaji per tahun	9%	9%	Salary incremental rate per annum
Tingkat pensiun normal	10%	10%	Normal retirement rate
Tabel mortalitas	56 tahun	56 tahun	Mortality rate

Beban imbalan pascakerja yang diakui di laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban yang diakui dalam laba rugi:			Expense recognized in profit or loss:
Biaya jasa kini	2.269.130	1.592.503	Current service cost
Biaya bunga	439.950	350.511	interest expense
Biaya jasa lalu	(1.272.420)	-	Past service cost
Sub-total	<u>1.436.660</u>	<u>1.943.014</u>	Sub-total
<b>Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:</b>			<b>Remeasurements recognized in other comprehensive income:</b>
Keuntungan aktuarial karena penyesuaian pengalaman	(750.776)	(695.703)	Actuarial gain arising from experienced adjustment
Kerugian (keuntungan) aktuarial karena perubahan asumsi keuangan	(237.060)	(180.200)	Actuarial loss (gain) arising from changes in financial assumption
Sub-total	<u>(987.836)</u>	<u>(875.903)</u>	Sub-total
<b>Total</b>	<b><u>448.824</u></b>	<b><u>1.067.111</u></b>	<b>Total</b>

**25. OTHER PAYABLES - LONG-TERM (continued)**

Payable to Selina is the Company's payable with without interest, without collateral and matures on 2023.

Payable to Jeannie is the Company's payable with without interest, without collateral and matures on July 25, 2023.

**26. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

The Group calculates post-employment benefits for its qualified employees based on Implementing Regulation ("PP") No. 35 of 2021 of Law No. 11 of 2020 (Job Creation Law) enacted in November 2020. The number of employees entitled to post-employment benefits is 185 and 126 employees as of December 31, 2022 and 2021, respectively.

The cost of providing employee benefits is calculated by Arya Bagiastra Actuarial Consultant Office for the year ended December 31, 2022 and 2021. The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**26. LIABILITAS IMBALAN KERJA (lanjutan)**

Beban imbalan pascakerja dialokasikan sebagai beban umum dan administrasi (Catatan 35).

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan pasti pada tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Saldo awal	6.161.758	5.094.647
Beban yang diakui dalam laba rugi:		
Biaya jasa kini	2.269.130	1.592.503
Biaya jasa lalu	(1.272.420)	-
Biaya bunga	439.950	350.511
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:		
Keuntungan aktuarial karena penyesuaian pengalaman	(750.776)	(695.703)
Keuntungan aktuarial karena perubahan asumsi keuangan	(237.060)	(180.200)
<b>Saldo Akhir</b>	<b>6.610.582</b>	<b>6.161.758</b>

Sensitivitas keseluruhan liabilitas pensiun terhadap perubahan tertimbang asumsi dasar adalah sebagai berikut:

	<b>Kenaikan (penurunan) dalam asumsi / Increase (decrease) in assumption</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tingkat diskonto	1% (1%)	1% (1%)
Tingkat kenaikan gaji	1% (1%)	1% (1%)

**27. PERPAJAKAN**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Pajak Pertambahan Nilai Perusahaan	1.439.961	1.089.925
Entitas anak	5.442.758	11.677.583
<b>Total</b>	<b>6.882.719</b>	<b>12.767.508</b>

**26. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

Post-employment benefits expenses were allocated as general and administration expenses (Note 35).

Movements in the present value of the defined benefits obligation were as follows:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Saldo awal	6.161.758	5.094.647	Beginning balance
Beban yang diakui dalam laba rugi:			Expense recognized in profit or loss:
Biaya jasa kini	2.269.130	1.592.503	Current service cost
Biaya jasa lalu	(1.272.420)	-	Past service cost
Biaya bunga	439.950	350.511	Interest expense
Pengukuran kembali yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain:			Remeasurements recognized in other comprehensive income:
Keuntungan aktuarial karena penyesuaian pengalaman	(750.776)	(695.703)	Actuarial gain arising from experience adjustments
Keuntungan aktuarial karena perubahan asumsi keuangan	(237.060)	(180.200)	Actual gain arising from changes in financial assumption
<b>Saldo Akhir</b>	<b>6.610.582</b>	<b>6.161.758</b>	<b>Ending Balance</b>

The sensitivity of the overall pension liability to changes in the weighted principal assumptions is as follows:

	<b>Dampak pada kewajiban keseluruhan - Kenaikan (penurunan) / Impact on overall liability - Increase (decrease)</b>				
	<b>2022</b>	<b>2021</b>			
Tingkat diskonto	1% (1%)	1% (1%)	(6.093.325) 7.207.248	(5.533.192) 6.922.471	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1% (1%)	1% (1%)	7.186.411 (6.100.721)	6.889.130 (5.546.642)	Salary growth rate

**27. TAXATION**

**a. Prepaid Taxes**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Pajak Pertambahan Nilai Perusahaan	1.439.961	1.089.925	Value Added Tax
Entitas anak	5.442.758	11.677.583	The Company
<b>Total</b>	<b>6.882.719</b>	<b>12.767.508</b>	<b>Total</b>

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**27. TAXATION (continued)**

**b. Utang Pajak**

**b. Taxes Payable**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Perusahaan</b>			<b>The Company</b>
Pajak Penghasilan:			Income taxes:
Pasal 4 (2)	22.901	88.172	Article 4 (2)
Pasal 21	254.258	198.792	Article 21
Pasal 23	23.448	4.985	Article 23
<b>Sub-total</b>	<b><u>300.607</u></b>	<b><u>291.949</u></b>	<b>Sub-total</b>
<b>Entitas anak</b>			<b>Subsidiaries</b>
Pajak Pertambahan Nilai	344.109	5.027.311	Value Added Tax
Pajak Penghasilan:			Income taxes:
Pasal 4 (2)	127.209	201.304	Article 4 (2)
Pasal 4 (2) - PPhTB	-	702.340	Article 4 (2) - PPhTB
Pasal 21	485.915	215.466	Article 21
Pasal 23	17.176	21.806	Article 23
<b>Sub-total</b>	<b><u>974.409</u></b>	<b><u>6.168.227</u></b>	<b>Sub-total</b>
<b>Total</b>	<b><u>1.275.016</u></b>	<b><u>6.460.176</u></b>	<b>Total</b>

**c. Beban pajak**

**c. Tax expenses**

**Liabilitas Pajak Penghasilan Final**

**Final Income Tax Liabilities**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
PPh Final	-	702.340	Final Income Tax

**Beban Pajak Final**

**Final Tax Expense**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Entitas anak	6.869.552	-	Subsidiaries

**Pajak tidak final**

**Non-final**

Beban pajak tidak final atas penghasilan *marketing services* TPG, entitas anak, sebagai berikut:

Non-final tax expense in accordance to *marketing service* of TPG, a subsidiary, are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Beban pajak kini	-	-	Current tax
Manfaat pajak tangguhan	18.474	44.826	Deferred tax benefit
<b>Manfaat Pajak Penghasilan - Neto</b>	<b><u>18.474</u></b>	<b><u>44.826</u></b>	<b>Income Tax Benefit - Net</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. PERPAJAKAN (lanjutan0029)**

**c. Beban pajak (lanjutan)**

Pajak kini (Entitas anak, TPG)

Rekonsiliasi antara laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan penghasilan kena pajak adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi komprehensif lain - Entitas anak	(4.557.544)	(7.748.127)
<u>Beda Temporer:</u>		
Beban imbalan kerja	50.939	203.755
<u>Beda Permanen:</u>		
Penghasilan yang telah dikenakan pajak:		
Pendapatan bunga	(1.595)	(2.526)
Beban yang tidak dapat dikurangkan secara pajak	2.134.997	5.634.097
Total perbedaan permanen	<u>2.133.402</u>	<u>5.631.571</u>
<b>Rugi fiskal tahun berjalan</b>	<b><u>(2.373.203)</u></b>	<b><u>(1.912.801)</u></b>

**d. Pajak Tangguhan**

Rincian aset pajak tangguhan adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Manfaat Pajak Penghasilan/ Deferred Tax Benefit</u>	<u>Dikredit Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<u>Entitas Anak</u>					<u>The Subsidiary</u>
Imbalan kerja	<u>16.016</u>	<u>18.474</u>	<u>3.362</u>	<u>37.852</u>	Employee benefits
	<u>2021</u>				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Manfaat Pajak Penghasilan/ Deferred Tax Benefit</u>	<u>Dikredit Penghasilan Komprehensif Lain/ Credited to Other Comprehensive Income</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	
<u>Entitas Anak</u>					<u>The Subsidiary</u>
Imbalan kerja	<u>322.901</u>	<u>44.826</u>	<u>(351.711)</u>	<u>16.016</u>	Employee benefits

**27. TAXATION (continued)**

**c. Tax expenses (continued)**

Current tax (Subsidiary entity, TPG)

The reconciliation between profit (loss) before income tax per consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and estimated taxable income is as follows:

Profit (loss) before tax from other comprehensive income - Subsidiaries
<u>Temporary Difference:</u>
Employee benefit expense
<u>Permanent Difference:</u>
Income already subjected to final income tax:
Interest income
Non-deductible expense
Total permanent difference
<b>Fiscal loss for the current year</b>

**d. Deferred Tax**

Details of deferred tax assets are as follows:

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**e. Perubahan Peraturan Pajak**

Perubahan Tarif Pajak

Pada tanggal 31 Maret 2020, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 ("Perpu No.1 2020") tentang kebijakan keuangan negara dan stabilitas sistem keuangan untuk menanganipandemi Coronavirus disease 2019 ("Covid-19"). Melalui peraturan ini, Pemerintah memutuskan beberapa kebijakan barudan salah satunya terkait dengan penyesuaian tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebagai berikut:

- Tarif pajak penghasilan sebesar 22% yang berlaku pada tahun pajak 2020 dan 2021; dan
- Tarif pajak penghasilan sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 dan selanjutnya.

Undang-Undang Harmonisasi Perpajakan

Pada tanggal 29 Oktober 2021, Pemerintah Republik Indonesia memberlakukan Undang-undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan ("UU-HPP") yang secara garis besar memuat enam ketentuan sebagai berikut:

1. Perubahan UU Pajak Penghasilan ("PPH")  
Poin-poin perubahan diantaranya adalah sebagai berikut:
  - a) Penyesuaian kebijakan penurunan tarif PPh Badan yang ditetapkan pada tarif 22% mulai tahun 2022;
  - b) Penambahan Objek PPh final Pasal 4 (2);
  - c) Penyesuaian ketentuan penyusutan dan amortisasi;
2. Perubahan UU Pajak Pertambahan Nilai ("PPN")  
Poin perubahan diantaranya adalah kenaikan tarif PPN yang dilakukan secara bertahap:
  - a) 11% berlaku 1 April 2022;
  - b) 12% berlaku paling lambat 1 Januari 2025;
3. Perubahan UU Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan ("KUP")
4. Program Pengungkapan Sukarela
5. Pajak Karbon
6. Perubahan UU Cukai

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 29 Oktober 2021.

**27. TAXATION (continued)**

**e. Changes in Tax Regulation**

Change in Income Tax Rates

On March 31, 2020, the Indonesian Government issued a Government Regulation in Lieu of Law No. 1 Year 2020 ("Perpu No.1 2020") related to the Government's financial policy and financial system stability to cope with the Coronavirus disease ("Covid-19") pandemic. Through this regulation, the Government issued some new policies which, among others, related to the change in the corporate income tax rate for domestic taxpayers and permanent establishments as follows:

- Corporate income tax rate of 22% effective for 2020 and 2021 fiscal years; and
- Corporate income tax rate of 20% effective for 2022 fiscal year and onwards.

Tax Harmonization Law

On October 29, 2021, the Government of the Republic of Indonesia enacted the Law on Harmonization of Tax Regulations ("UU-HPP") which outlines the following six provisions:

1. Amendment to Income Tax Law ("PPH")  
The points of change include the following:
  - a) Adjustment of the policy on reducing corporate income tax rates set at a rate of 22% starting in 2022;
  - b) Addition of Final Income Tax Objects Article 4 (2);
  - c) Adjustment of depreciation and amortization provisions;
2. Amendments to the Value Added Tax ("VAT") Law  
The points of change include the gradual increase in the VAT rate:
  - a) 11% effective April 1, 2022;
  - b) 12% valid no later than January 1, 2025;
3. Amendment to the Law on General Provisions and Tax Procedures ("KUP")
4. Voluntary Disclosure Program
5. Carbon Tax
6. Amendments to the Excise Law

This law comes into force on October 29, 2021.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**e. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)**

Undang-Undang Harmonisasi Perpajakan  
(lanjutan)

Dengan berlakunya UU ini maka Ketentuan Pasal 5 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 mengenai penurunan tarif pajak penghasilan wajib pajak badan dalam negeri dan bentuk usaha tetap sebesar 20% yang mulai berlaku pada tahun pajak 2022 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Penyesuaian Pengaturan Pajak Penghasilan

Pada tanggal 20 Desember 2022, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2022 ("PP No. 55 2022") tentang penyesuaian pengaturan di bidang pajak penghasilan, yang secara garis besar memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Objek Pajak Penghasilan
2. Pengecualian dari Objek Pajak Penghasilan
3. Biaya yang Dapat Dikurangkan dari Penghasilan Bruto
  - a) Biaya promosi dan penjualan;
  - b) Piutang yang nyata-nyata tidak dapat ditagih;
  - c) Pembentukan atau pemupukan dana cadangan.
4. Penyusutan Harta Berwujud dan/atau Amortisasi Harta tak Berwujud
  - a) Pemberitahuan masa manfaat lebih dari 20 tahun (untuk harta yang dimiliki sebelum tahun pajak 2022);
  - b) Ketentuan lebih lanjut diatur dalam PMK.
5. Perlakuan Perpajakan atas Penggantian atau Imbalan dalam Bentuk Natura dan/atau Kenikmatan
6. Instrumen Pencegahan Penghindaran Pajak
7. Penerapan Perjanjian Internasional di Bidang Perpajakan
8. Bantuan atau Sumbangan Termasuk Zakat, Infak, Sedekah, dan Sumbangan Keagamaan yang Sifatnya Wajib yang Dikecualikan dari Objek Pajak Penghasilan

**27. TAXATION (continued)**

**e. Changes in Tax Regulation (continued)**

Tax Harmonization Law (continued)

With the enactment of this Law, the provisions of Article 5 paragraph (1) letter b of Law Number 2 of 2020 concerning the reduction of the income tax rate for domestic corporate taxpayers and permanent establishments by 20% which come into force in the 2022 fiscal year are revoked and declared invalid.

Adjustments to Income Tax Arrangements

On December 20, 2022, the Indonesian Government issued a Government Regulation No. 55 Year 2022 ("PP No. 55 2022") related to adjustments to regulations in the field of income tax, which in outline contain the following matters:

1. Objects of Income Tax
2. Exclusion from Income Tax Objects
3. Deductible Costs from Gross Income
  - a) Promotion and sales costs;
  - b) Real uncollectible accounts receivable;
  - c) Formation or fertilization of a reserve fund.
4. Depreciation of Tangible Assets and/or Amortization of Intangible Assets
  - a) Notification of a useful life of more than 20 years (for assets owned before tax year 2022);
  - b) Further provisions are regulated in the PMK.
5. Tax Treatment of Reimbursement or Compensation in the Form of Natura and/or Enjoyment
6. Tax Avoidance Prevention Instruments
7. Application of International Treaties in the Field of Taxation
8. Aid or Donations Including Zakat, Infak, Alms, and Religious Donations of a Mandatory Nature that are Exempted from the Object of Income Tax

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**e. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)**

Penyesuaian Pengaturan Pajak Penghasilan (lanjutan)

9. Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak yang Memiliki Peredaran Bruto Tertentu
- Tarif pajak bersifat final sebesar 0,5% dari peredaran bruto;
  - Merupakan jumlah peredaran bruto dalam 1 tahun dari tahun pajak terakhir sebelum tahun pajak bersangkutan, yang ditentukan berdasarkan keseluruhan peredaran bruto dari usaha, termasuk peredaran bruto dari cabang;
  - Jangka waktu subjek pajak badan usaha :
    - 3 tahun untuk perseroan terbatas,
    - 4 tahun untuk koperasi, persekutuan komanditer, firma, badan usaha milik desa/badan usaha milik desa bersama, atau perseroan perorangan yang didirikan 1 orang.
10. Penurunan Tarif Pajak Penghasilan bagi Wajib Pajak Badan Dalam Negeri yang Berbentuk Perseroan Terbuka  
Adanya fasilitas tarif Pajak Penghasilan lebih rendah sebesar 3% dari 22% atau menjadi 19% dengan syarat sebagai berikut:
- Berbentuk Perusahaan Terbuka;
  - Dengan jumlah keseluruhan saham yang disetor diperdagangkan pada Bursa Efek Indonesia (BEI) paling rendah 40%;
  - Memenuhi persyaratan tertentu.

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal 20 Desember 2022.

**27. TAXATION (continued)**

**e. Changes in Tax Regulation (continued)**

Adjustments to Income Tax Arrangements (continued)

9. *Income Tax on Income from Business Received or Obtained by Taxpayers Who Have a Certain Gross Circulation*
- The tax rate is final at 0.5% of gross circulation;*
  - Represents the amount of gross circulation in 1 year from the last tax year before the relevant tax year, which is determined based on the overall gross circulation of the business, including the gross circulation of the branch;*
  - Term of business entity tax subject:*
    - 3 years for a limited liability company;*
    - 4 years for cooperatives, partnerships, firms, village-owned enterprises / joint village-owned enterprises, or individual companies established by 1 person.*
10. *Reduction of Income Tax Rate for Domestic Corporate Taxpayers in the Form of a Public Company*  
*There is a facility with a lower Income Tax rate of 3% from 22% or to 19% with the following conditions:*
- In the form of a Public Company;*
  - With the total number of paid-up shares traded on the Indonesia Stock Exchange (IDX) at least 40%;*
  - Meet certain requirements.*

*This Government Regulation comes into force on December 20, 2022.*

**PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**e. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)**

Insentif Pajak Penghasilan

Pada tanggal 16 Juli 2020, Pemerintah Republik Indonesia melalui Menteri Keuangan menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 86/PMK.03/2020 tentang Insentif Pajak Bagi Wajib Pajak yang terkena dampak Covid-19. Berdasarkan peraturan tersebut, pajak yang diberikan insentif adalah PPh Pasal 21, PPh Final berdasarkan atas PP No. 23 Tahun 2018, impor PPh Pasal 22, Angsuran PPh Pasal 25 dan Pajak Pertambahan Nilai. Peraturan mengenai insentif perpajakan bagi wajib pajak yang terkena dampak Covid-19 telah beberapa kali diubah, terakhir melalui PMK No. 9/PMK.03/2021 yang diubah dengan PMK No. 149/PMK.03/2021 yang berlaku efektif mulai tanggal 26 Oktober 2021 hingga 2 Februari 2022.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") No. 3/PMK.03/2022. Pemerintah Republik Indonesia kembali memperpanjang jangka waktu berlakunya insentif pajak untuk wajib pajak terdampak Covid-19, kecuali untuk insentif pajak PPh pasal 21, sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 atau untuk masa pajak Januari hingga Juni 2022, Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal 25 Januari 2022, Peraturan Menteri ini kemudian mencabut atau membatalkan PMK No. 9/PMK.03/2021 serta perubahan-perubahan selanjutnya.

Meskipun pandemi Covid-19 terlihat sudah lebih terkendali, namun dampaknya terus menimbulkan tantangan ekonomi dan keuangan bagi para Wajib Pajak. Sebagai tanggapan terhadap hal tersebut, pada 11 Juli 2022, Kementerian Keuangan menerbitkan Peraturan No. 113/PMK.03/2022 (PMK-113) dan 114/PMK.03/2022 (PMK-114) yang diperpanjang hingga 31 Desember 2022 untuk beberapa keringanan pajak terkait Covid-19 yang telah berakhir pada 30 Juni 2022.

**27. TAXATION (continued)**

**e. Changes in Tax Regulation (continued)**

Income Tax Incentives

On July 16, 2020, the Government of the Republic of Indonesia through the Minister of Finance issued Regulation of the Minister of Finance ("PMK") No. 86/PMK.03/2020 concerning Tax Incentives for Taxpayers affected by Covid-19. Based on this regulation, the tax that given incentives are Income tax Article 21, Final Income Tax based on PP No. 23 of 2018, Income Tax Article 22, Installment Income Tax Article 25 and Value Added Tax. Regulations regarding tax incentives for taxpayers affected by Covid-19 have been amended several times, most recently through PMK No. 9/PMK.03/2021 as amended by PMK No. 149/PMK.03/2021 which is effective from October 26, 2021 to February 2, 2022.

Based on the Regulation of the Minister of Finance ("PMK") No. 3/PMK.03/2022. the Government of the Republic of Indonesia has again extended the validity period of tax incentives for taxpayers affected by Covid-19, except for tax incentives related to PPh article 21, until June 30, 2022 or for the tax period from January to June 2022. This Ministerial Regulation comes into force on January 25, 2022 which then revoke or cancel PMK No. 9/PMK.03/2021 and the subsequent amendments to the regulation.

Although the Covid-19 pandemic seems to be more manageable, its effects continue to present economic and financial challenges to many taxpayers. In response, on July 11, 2022, the Ministry of Finance issued Regulation No. 113/PMK.03/2022 (PMK-113) and 114/PMK.03/2022 (PMK-114) to extend until December 31, 2022 some of the tax reliefs related to Covid-19 that had expired on June 30, 2022.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**27. PERPAJAKAN (lanjutan)**

**e. Perubahan Peraturan Pajak (lanjutan)**

Peraturan Pemerintah untuk Undang-Undang Cipta Kerja

Pada tanggal 16 Februari 2021, Peraturan Pemerintah ("PP") No. 9 Tahun 2021 telah diterbitkan perlakuan perpajakan untuk mendukung kemudahan berusaha serta mendukung percepatan implementasi kebijakan strategis di bidang perpajakan sebagaimana telah diatur dalam UU Cipta Kerja. Ruang lingkup pengaturan dalam PP ini meliputi perlakuan perpajakan untuk :

- a) Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Penghasilan antara lain pengaturan dividen atau penghasilan lain yang dikecualikan dari objek Pajak Penghasilan berlaku untuk yang diterima atau diperoleh oleh Wajib Pajak orang pribadi dan badan dalam negeri sejak diundangkannya Undang-Undang Cipta Kerja;
- b) Perlakuan perpajakan di bidang Pajak Pertambahan Nilai atau Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah antara lain pengaturan kedudukan nomor induk kependudukan dipersamakan dengan Nomor Pokok Wajib Pajak dalam rangka pembuatan Faktur Pajak dan pengkreditan Pajak Masukan bagi Pengusaha Kena Pajak pembeli orang pribadi; dan
- c) Perlakuan perpajakan di bidang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan antara lain perubahan sanksi administratif dalam pengungkapan ketidakbenaran pengisian Surat Pemberitahuan pada saat Pemeriksaan dari 50% (lima puluh persen) menjadi tarif bunga berdasarkan suku bunga acuan dengan jangka waktu maksimal 24 (dua puluh empat) bulan. dan pengungkapan ketidakbenaran perbuatan dari 150% (seratus lima puluh persen) menjadi 100% (seratus persen). serta permintaan penghentian Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Perpajakan dari denda sebesar 4 (empat) kali jumlah pajak menjadi 3 (tiga) kali jumlah pajak.

Pada tanggal 17 Februari 2021, sebagai ketentuan lebih lanjut, Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Menteri Keuangan ("PMK") Nomor 18/PMK.03/2021 mengenai Pelaksanaan UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja di Bidang Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, Serta Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan.

**27. TAXATION (continued)**

**e. Changes in Tax Regulation (continued)**

Regulations for Job Creation Law

On February 16, 2021, PP No. 9 of 2021 was also issued to provide a legal basis for regulating tax treatment in supporting ease of doing business and the acceleration of the implementation of strategic policies in the taxation sector as stipulated in the Job Creation Law. The scope of the regulation in this PP includes tax treatment for:

- a) Tax Treatment of Income Tax. among others. the arrangement of dividends or other income exempted from the Income Tax object applies to those received or obtained by individual taxpayers and domestic entities since the enactment of the Job Creation Law;
- b) Tax Treatment of Value Added Tax or Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods. among other things. the arrangement of the domicile identification number equal to the Taxpayer Identification Number in the framework of making a Tax Invoice and crediting Input Tax for an individual buyer Taxable Entrepreneur; and
- c) Tax Treatment of General Provisions and Tax Procedures. including changes in administrative sanctions in disclosing untruthful submission of Tax Returns during the Audit from 50% (fifty percent) to the interest rate based on the reference interest rate with a maximum period of 24 (twenty four) months. and the disclosure of the wrongdoing of the act from 150% (one hundred and fifty percent) to 100% (one hundred percent). as well as the request for termination of the Criminal Investigation in the Field of Taxation from a fine of 4 (four) times the amount of tax to 3 (three) times.

On February 17, 2021, as a further provision, the Government of the Republic of Indonesia has issued Minister of Finance Regulation ("PMK") Number 18/PMK.03/2021 concerning the Implementation of Law No. 11 of 2020 Regarding Job Creation in the Fields of Income Tax, Value Added Tax and Sales Tax on Luxury Goods, as well as General Provisions and Taxation Procedures..

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**28. MODAL SAHAM DAN CADANGAN UMUM**

**28. SHARE CAPITAL AND GENERAL RESERVES**

**a. Modal Saham**

**a. Share Capital**

Pemegang saham	2022		Jumlah / Amount	Shareholders
	Jumlah saham / Number of shares	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership		
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000	41%	180.400.000	PT Kunci Daud Indonesia
PT Intan Investama Internasional	1.476.000	34%	147.600.000	PT Intan Investama Internasional
PT Panca Muara Jaya	264.859	6%	26.485.900	PT Panca Muara Jaya
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	660.617	15%	66.061.706	Others (each below 5% ownership)
Sub-total	4.205.476	95%	420.547.606	Sub-total
Saham treasuri	199.000	5%	19.900.000	Treasury shares
<b>Total</b>	<b>4.404.476</b>	<b>100%</b>	<b>440.447.606</b>	<b>Total</b>

Pemegang saham	2021		Jumlah / Amount	Shareholders
	Jumlah saham / Number of shares	Persentase kepemilikan / Percentage of ownership		
PT Kunci Daud Indonesia	1.804.000	41%	180.400.000	PT Kunci Daud Indonesia
PT Intan Investama Internasional	1.476.000	34%	147.600.000	PT Intan Investama Internasional
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	1.093.555	25%	109.355.521	Others (each below 5% ownership)
<b>Total</b>	<b>4.373.555</b>	<b>100%</b>	<b>437.355.521</b>	<b>Total</b>

Pada tahun 2022, Perusahaan telah menerbitkan saham baru sebanyak 30.920.845 lembar dari pelaksanaan konversi Waran Seri 1. Pada tanggal 31 Desember 2022, terdapat 228.390.705 lembar Waran Seri 1 yang belum dikonversi.

Pada tahun 2022, Perusahaan telah memperoleh Saham *Treasury* sebanyak 199.000 saham dengan biaya perolehan sebesar Rp 55.831.440. Saham treasuri disajikan sebagai pengurang bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2021, Waran Seri I yang telah dikonversi menjadi saham berjumlah 191.403. Pada tanggal 31 Desember 2021 terdapat 259.311.770 Waran Seri I yang belum dikonversi.

In 2022, the Company issued 30,920,845 new shares from the exercise of conversion Series 1 Warrants. As of December 31, 2022, there are 228,390,705 Series 1 Warrants that have not been converted.

In 2022, the Company has acquired Treasury Shares totaling 199,000 shares at an acquisition cost of Rp 55,831,440. Treasury stock is presented as a deduction from the equity portion in the consolidated statement of financial position.

As of December 31, 2021, Series I Warrants was exercised and converted to Company's share totaling to 191,403. As of December 31, 2021, the outstanding unexercised Series I Warrants totaled to 259,311,770.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**28. MODAL SAHAM DAN CADANGAN UMUM  
(lanjutan)**

**a. Modal Saham (lanjutan)**

Berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 18 Juli 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, Perusahaan telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan dengan hasil sebagai berikut:

1. Para pemegang saham memberikan Persetujuan laporan tahunan dan pengesahan laporan keuangan perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada 31 Desember 2021.
2. Para pemegang saham setuju untuk menggunakan laba bersih perseroan pada tahun buku 2021 untuk digunakan kembali untuk operasional Perusahaan.
3. Para pemegang saham memberikan persetujuan untuk penunjukan akuntan publik untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.
4. Para pemegang saham memberikan persetujuan atas penetapan besarnya gaji atau honorarium dan tunjangan lain bagi anggota dewan komisaris dan direksi.

Berdasarkan Akta Notaris No. 17 tanggal 20 Oktober 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, memuat berita acara rapat mengenai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan, para pemegang saham telah:

1. Menyetujui rencana Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Mememsan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui Penawaran Umum Terbatas I ("PUT I") termasuk penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022.
2. Menyetujui untuk mengubah Pasal 4 ayat 2 anggaran dasar Perseroan setelah selesainya proses PMHMETD.

**28. SHARE CAPITAL AND GENERAL RESERVES  
(continued)**

**a. Share Capital (continued)**

*Based on Notarial Deed No. 17 dated July 18, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, the Company has held the Annual General Meeting of Shareholders with the following results:*

1. *The shareholders approve the annual report and ratification of the company's financial statements for the financial year ending December 31, 2021.*
2. *The shareholders agreed to use the Company's net profit for the 2021 financial year to be reused for the Company's operations.*
3. *The shareholders gave their approval for the appointment of a public accountant for the financial year ending December 31, 2022.*
4. *The shareholders give approval to determine the amount of salary or honorarium and other benefits for members of the board of commissioners and directors.*

*Based on Notarial Deed No. 17 dated October 20, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, containing the minutes of the meeting regarding the Company's Extraordinary General Meeting of Shareholders, the shareholders have:*

1. *Approved the plan to Increase Capital by Providing Pre-Emptive Rights ("PMHMETD") accompanied by warrants using the Financial Statements as of 30 June 2022 through Limited Public Offering I ("PUT I") including depositing shares in other forms other than money, namely by way of inbreng land using the Asset Valuation Report as of June 30, 2022.*
2. *Agree to amend Article 4 paragraph 2 of the Company's articles of association after the completion of the PMHMETD process.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**28. MODAL SAHAM DAN CADANGAN UMUM  
(lanjutan)**

**a. Modal Saham (lanjutan)**

3. Memberikan kuasa-kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang dianggap perlu dalam rangka PMHMETD yang disertai waran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan akibat PMHMETD.
4. Menyetujui penggunaan dana PUT I Perusahaan yaitu untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung dan Labuan Bajo dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang (Inbreng), pembayaran utang jangka panjang kepada Pihak-pihak Terafiliasi, serta untuk modal kerja Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal.

Berdasarkan Akta Notaris No. 18 tanggal 20 Oktober 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, memuat berita acara rapat mengenai Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, para pemegang saham telah:

1. Menyetujui rencana Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Mememsan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") yang disertai waran menggunakan Laporan Keuangan per 30 Juni 2022 melalui Penawaran Umum Terbatas I ("PUT I") termasuk penyeteroran saham dalam bentuk lain selain uang yaitu dengan cara inbreng tanah menggunakan Laporan Penilaian Aset per 30 Juni 2022. Menyetujui pengalihan sebagian Hak Mememsan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD") yang menjadi hak dari PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") dan PT Intan Investama Internasional ("III") selaku Pemegang Saham Utama Perseroan untuk memesan efek terlebih dahulu dalam PUT 1 tersebut kepada Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jemino, Nadya Raisya Setia Murti, dan PT Manggarai Anugerah Semesta yang akan dibayar dengan cara inbreng beberapa bidang tanah.

**28. SHARE CAPITAL AND GENERAL RESERVES  
(continued)**

**a. Share Capital (continued)**

3. Granting powers of attorney to the Directors and/or Board of Commissioners of the Company to carry out all actions deemed necessary in the context of PMHMETD accompanied by warrants in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, including giving power and authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the deed separate notary regarding changes to the Company's articles of association due to PMHMETD.
4. Approved the use of proceeds from PUT I of the Company, namely for acquisitions of assets in the form of land in Lampung and Labuan Bajo by way of depositing capital in a form other than money (Inbreng), payment of long-term debt to Affiliated Parties, as well as for working capital Company, in accordance with the applicable laws and regulations, especially in the capital market sector.

Based on Notarial Deed No. 18 dated October 20, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, containing the minutes of the meeting regarding Extraordinary General Meeting of Shareholders, the shareholders have:

1. Approved the plan to Increase Capital by Providing Pre-Emptive Rights ("PMHMETD") accompanied by warrants using the Financial Statements as of 30 June 2022 through Limited Public Offering I ("PUT I") including depositing shares in other forms other than money, namely by way of inbreng land using the Asset Valuation Report as of 30 June 2022. Approved the transfer of some of the Pre-emptive Rights ("PMHMETD") which are the rights of PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") and PT Intan Investama Internasional ("III") as the Major Shareholders The Company to pre-order shares in the PUT 1 to Muhammad Kemal Dinata, Drs. Mawardi, Paryan, Jemino, Nadya Raisya Setia Murti, and PT Manggarai Anugerah Semesta who will be paid by investing in several plots of land.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**28. MODAL SAHAM DAN CADANGAN UMUM  
(lanjutan)**

**a. Modal Saham (lanjutan)**

2. Menyetujui untuk mengubah Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan setelah selesainya proses PMHMETD.
3. Memberikan kuasa-kuasa kepada Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan untuk melaksanakan segala tindakan yang dianggap perlu dalam rangka PMHMETD yang disertai waran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk memberikan kuasa dan wewenang kepada Dewan Komisaris Perseroan untuk menyatakan dalam akta notaris tersendiri mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan akibat PMHMETD.
4. Menyetujui penggunaan dana PUT I PT Perintis Trinitis Properti Tbk yaitu untuk transaksi pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung dan Labuan Bajo dengan cara setoran modal dalam bentuk selain uang (Inbreng), pembayaran utang jangka panjang kepada Pihak-pihak Terafiliasi, serta untuk modal kerja Perseroan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya di bidang pasar modal.

Berdasarkan Akta Notaris No. 20 tanggal 21 Oktober 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, memuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Saham Penawaran Umum antara Perusahaan sebagai Emiten dan PT Adimitra Jasa Korpora sebagai Biro Administrasi Efek.

Berdasarkan Akta Notaris No. 21 tanggal 21 Oktober 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, memuat Pernyataan Penerbitan Waran Seri II oleh Perusahaan sebagai Emiten, untuk melindungi kepentingan pemegang saham.

**28. SHARE CAPITAL AND GENERAL RESERVES  
(continued)**

**a. Share Capital (continued)**

2. Agree to amend Article 4 paragraph 2 of the Company's Articles of Association after the completion of the PMHMETD process.
3. Granting powers of attorney to Directors and/or Board of Commissioners of the Company to carry out all actions deemed necessary in the context of PMHMETD accompanied by warrants in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations, including giving power and authority to the Board of Commissioners of the Company to state in the deed separate notary regarding changes to the Company's articles of association due to PMHMETD.
4. Approved the use of proceeds from PUT I of PT Perintis Trinitis Properti Tbk, namely for acquisitions of assets in the form of land in Lampung and Labuan Bajo by way of depositing capital in a form other than money (Inbreng), payment of long-term debt to Affiliated Parties, as well as for working capital Company, in accordance with the applicable laws and regulations, especially in the capital market sector.

Based on Notarial Deed No. 20 dated October 21, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, contains a Public Offering Share Administration Management Agreement between the Company as Issuer and PT Adimitra Jasa Korpora as Securities Administration Bureau.

Based on Notarial Deed No. 21 dated October 21, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, contains a Statement of Issuance of Series II Warrants by the Company as Issuer, to protect the interests of shareholders.



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**28. MODAL SAHAM DAN CADANGAN UMUM  
(lanjutan)**

**a. Modal Saham (lanjutan)**

Berdasarkan Akta Notaris No. 22 tanggal 21 Oktober 2022 dari Rudy Siswanto, S.H., notaris di Jakarta Utara, memuat Perjanjian Pengelolaan Administrasi Waran Seri II antara Perusahaan sebagai Emiten dan PT Adimitra Jasa Korpora sebagai Biro Administrasi Efek.

**b. Cadangan Umum**

Sesuai dengan Akta No. 10 tanggal 19 Agustus 2021 oleh Rudi Siswanto, S.H., Perusahaan telah membentuk cadangan umum sebesar Rp 18.636.814.

**29. TAMBAHAN MODAL DISETOR**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Agio saham		
IPO (Catatan 1d)	106.878.340	106.878.340
Warant (Catatan 28)	8.719.943	62.106
Pengampunan pajak	4.173.720	4.173.720
Biaya emisi efek	(5.547.680)	(5.547.680)
<b>Total</b>	<b><u>114.224.323</u></b>	<b><u>105.566.486</u></b>

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-24989/PP/WPJ.08/2016 tanggal 28 Desember 2016, Perusahaan telah menyampaikan Surat Pernyataan Harta untuk Pengampunan Pajak yang diterima tanggal 23 Desember 2016 oleh Kantor Pelayanan Pajak Madya Tangerang dengan tanda terima nomor 4150000478. Dengan harta bersih yang dilaporkan sebagai harta tambahan berupa piutang sebesar Rp 3.965.017.

Berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak No. KET-25416/PP/WPJ.08/2016 tanggal 28 Desember 2016, STC 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 Rp 208.703.

**28. SHARE CAPITAL AND GENERAL RESERVES  
(continued)**

**a. Share Capital (continued)**

Based on Notarial Deed No. 22 dated October 21, 2022 from Rudy Siswanto, S.H., notary in North Jakarta, contains the Series II Warrant Administration Management Agreement between the Company as the Issuer and PT Adimitra Jasa Korpora as the Securities Administration Bureau.

**b. General Reserves**

In accordance with the Notarial Deed No. 10 dated August 19, 2021 from Rudi Siswanto S.H., the Company has established a general reserve amounting to Rp 18,636,814.

**29. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL**

	<i>Share premium</i>
	<i>IPO (Note 1d)</i>
	<i>Warant (Note 28)</i>
	<i>Tax amnesty</i>
	<i>Share issuance cost</i>
	<b>Total</b>

Based on Statement of Tax Amnesty Letter No. KET-24989/PP/WPJ.08/2016 dated December 28, 2016, the Company submitted Assets Declaration Letter of Tax Amnesty has been accepted on December 23, 2016 by Tangerang Medium Tax Office with receipt number 4150000478. The net assets have been reported additional assets in the form amounting to Rp 3,965,017.

Based on Statement of Tax Amnesty Letter No. KET-25416/PP/WPJ.08/2016 dated December 28, 2016, STC submitted Assets Declaration Letter of Tax Amnesty which was accepted on December 23, 2016 by Tangerang Medium Tax Office with receipt number 41100003621. The assets reported receivable as additional assets amounting to Rp 208,703.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**29. TAMBAHAN MODAL DISETOR (lanjutan)**

Pada tahun 2022 dan 2021, Perusahaan telah menerbitkan saham baru dari pelaksanaan Waran Seri 1 yang menghasilkan agio saham masing-masing sebesar Rp 8.657.837 dan Rp 62.106.

**30. PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**

Mutasi sebagai berikut.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	60.724.460	60.029.419
<u>Penambahan</u>		
Aset pajak tangguhan (Catatan 27)	3.362	(351.711)
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	58.669	(42.622)
<b>Sub-total</b>	<b>62.031</b>	<b>(394.333)</b>
<u>Pengurangan</u>		
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	422.569	1.089.374
<b>Kenaikan penghasilan komprehensif lain</b>	<b>484.600</b>	<b>695.041</b>
<b>Saldo akhir</b>	<b>61.209.060</b>	<b>60.724.460</b>

**31. KEPENTINGAN NONPENGENDALI**

**a. Kepentingan nonpengendali atas aset neto entitas anak**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sugeng Purwanto	29.573.273	158.154
PT Batam Puri Permai	419.063	607.530
Septian Starlin	138.520	140.300
Johanes Leonardus	57.520	59.300
PT Multi Garam Utama	(47.643)	-
PT Garam Ventura Indonesia	(71.463)	-
PT Multi Garam Pionir	(571.712)	(31.570)
PT Samudera Garam Ventura	(142.927)	(7.894)
<b>Total</b>	<b>29.354.631</b>	<b>925.820</b>

**29. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (continued)**

In 2022 and 2021, the Company has issued new shares from the exercise of Series 1 Warrants which resulted in agio share amounting to Rp 8,657,837 and Rp 62,106, respectively.

**30. OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

Movements are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo awal	60.724.460	60.029.419
<u>Penambahan</u>		
Aset pajak tangguhan (Catatan 27)	3.362	(351.711)
Bagian penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi	58.669	(42.622)
<b>Sub-total</b>	<b>62.031</b>	<b>(394.333)</b>
<u>Pengurangan</u>		
Pengukuran kembali atas kewajiban imbalan pasti	422.569	1.089.374
<b>Kenaikan penghasilan komprehensif lain</b>	<b>484.600</b>	<b>695.041</b>
<b>Saldo akhir</b>	<b>61.209.060</b>	<b>60.724.460</b>

**31. NON-CONTROLLING INTEREST**

**a. Non-controlling interests in net assets of subsidiaries**

Sugeng Purwanto	158.154
PT Batam Puri Permai	607.530
Septian Starlin	140.300
Johanes Leonardus	59.300
PT Multi Garam Utama	-
PT Garam Ventura Indonesia	-
PT Multi Garam Pionir	(31.570)
PT Samudera Garam Ventura	(7.894)
<b>Total</b>	<b>925.820</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**31. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)**

**31. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

**b. Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) neto entitas anak**

**b. Non-controlling interest in profit or (loss) of subsidiaries**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Johanes Leonardus	(1.780)	(2.582)	Johanes Leonardus
Septian Starlin	(1.780)	(2.582)	Septian Starlin
PT Samudera Garam Ventura	(140.448)	(37.893)	PT Samudera Garam Ventura
PT Multi Garam Pionir	(561.791)	(151.575)	PT Multi Garam Pionir
PT Garam Ventura Indonesia	(70.224)	-	PT Garam Ventura Indonesia
PT Multi Garam Utama	(46.816)	-	PT Multi Garam Utama
PT Batam Puri Permai	(188.467)	(200.110)	PT Batam Puri Permai
Sugeng Purwanto	29.415.117	(19.298.271)	Sugeng Purwanto
<b>Total</b>	<b><u>28.403.811</u></b>	<b><u>(19.693.013)</u></b>	<b>Total</b>

Mutasi kepentingan nonpengendali adalah sebagai berikut:

Movement of non-controlling Interest are as follows:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Saldo awal	925.820	20.468.833	Beginning balance
Laba (rugi) neto tahun berjalan	28.403.811	(19.693.013)	Net profit (loss) for the year
Setoran modal kepentingan nonpengendali entitas anak	25.000	150.000	Additional paid-in capital non-controlling interests of subsidiaries
<b>Total</b>	<b><u>29.354.631</u></b>	<b><u>925.820</u></b>	<b>Total</b>

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.

Summarized financial information in respect of each of the Group's subsidiaries that has material non-controlling interest is set out below. The summarized financial information below represents amounts before intragroup eliminations

Entitas anak/ Subsidiaries	<u>2022</u>					
	<u>Total Aset/ Total Assets</u>	<u>Total Liabilitas/ Total Liabilities</u>	<u>Laba (Rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) for the year</u>	<u>Kas Masuk (Keluar) Neto dari/ Net Cash Inflow (Outflow) from</u>		
				<u>Kegiatan Operasi/ Operational Activities</u>	<u>Kegiatan Investasi/ Investing Activities</u>	<u>Kegiatan Pendanaan/ Financing Activities</u>
TMS	1.163.961.160	1.130.166.267	58.830.246	21.462.540	3.206.491	134.322.849
STC	141.724.722	73.023.006	(2.126.491)	695.261	476.412	(1.192.000)
PTB	144.416.066	135.469.561	(628.223)	48.812.142	(394.020)	(33.359.769)
TPG	74.705.780	74.518.297	(4.449.698)	2.664.969	(20.166.379)	17.161.485
TGP	116.256.366	118.697.150	(2.340.795)	(57.422.154)	(9.216.413)	66.413.736
<b>Total</b>	<b><u>1.641.064.094</u></b>	<b><u>1.531.874.281</u></b>	<b><u>49.285.039</u></b>	<b><u>16.212.758</u></b>	<b><u>(26.093.909)</u></b>	<b><u>183.346.301</u></b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**31. KEPENTINGAN NONPENGENDALI (lanjutan)**

**31. NON-CONTROLLING INTEREST (continued)**

Entitas anak/ Subsidiaries	2021					
	Total Aset/ Total Assets	Total Liabilitas/ Total Liabilities	Laba (Rugi) tahun berjalan/ Profit (loss) for the year	Kegiatan Operasi/ Operational Activities	Kegiatan Investasi/ Investing Activities	Kegiatan Pendanaan/ Financing Activities
TMS	1.056.549.997	1.081.585.350	(38.156.591)	(160.259.602)	4.484.324	161.978.866
STC	144.469.088	73.640.881	5.523.723	(1.093.194)	(84.902)	1.089.250
PTB	140.264.057	130.689.328	(685.382)	11.876.790	116.953	(936.465)
TPG	63.933.772	74.671.085	(7.703.300)	(8.571.263)	(2.258.816)	11.138.482
TGP	48.154.360	48.279.349	(599.989)	(32.247)	(12.883)	47.325
<b>Total</b>	<b>1.453.371.274</b>	<b>1.408.865.993</b>	<b>(41.621.539)</b>	<b>(158.079.516)</b>	<b>2.244.676</b>	<b>173.317.458</b>

**32. PENDAPATAN**

**32. REVENUES**

	2022	2021	
Real estat	274.809.096	-	Real estate
Jasa dan pemasaran	790.084	2.821.724	Services and marketing
<b>Total</b>	<b>275.599.180</b>	<b>2.821.724</b>	<b>Total</b>

**33. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG**

**33. COSTS OF SALES AND DIRECT COSTS**

	2022	2021	
Real estat	142.870.548	-	Real estate
Jasa dan pemasaran	162.248	1.779.228	Services and marketing
<b>Total</b>	<b>143.032.796</b>	<b>1.779.228</b>	<b>Total</b>

**34. BEBAN PENJUALAN**

**34. SELLING EXPENSES**

	2022	2021	
Iklan dan promosi	33.208.415	15.770.247	Promotion
Pameran dan <i>launching</i>	6.639.387	7.258.351	Exhibition and launching
Komisi	5.188.438	21.963	Commission
<b>Total</b>	<b>45.036.240</b>	<b>23.050.561</b>	<b>Total</b>

**35. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

**35. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	2022	2021	
Gaji dan tunjangan	25.342.823	22.982.149	Salaries and allowance
Penyusutan (Catatan 14)	4.537.720	3.691.086	Depreciation (Note 14)
Pajak	3.666.622	3.315.603	Taxes
Perlengkapan kantor	2.385.870	1.850.944	Office supplies
Imbalan pascakerja (Catatan 26)	1.436.660	1.943.014	Post-employment benefits (Note 26)
Utilitas	1.512.811	1.371.943	Utility
<i>Entertain</i>	903.002	1.605.239	Entertainment
Jasa profesional	726.882	798.546	Professional fees

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**35. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI (lanjutan)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sewa	712.930	206.360
Pemeliharaan	699.299	496.337
Perjalanan dinas	494.435	173.132
Amortisasi (Catatan 13)	130.128	25.000
Penyisihan penurunan nilai properti investasi (Catatan 12)	-	687.613
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 200.000)	183.741	76.979
<b>Total</b>	<b><u>42.732.923</u></b>	<b><u>39.223.945</u></b>

**35. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (continued)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
		206.360	Rental
		496.337	Maintenance
		173.132	Travelling
		25.000	Amortization (Note 13)
		687.613	Allowance impairment of property investment (Note 12)
		76.979	Others (each below Rp 200,000)
<b>Total</b>	<b><u>42.732.923</u></b>	<b><u>39.223.945</u></b>	<b>Total</b>

**36. PENGHASILAN BUNGA**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Jasa giro	623.299	364.428
Bunga	921.251	53.976
<b>Total</b>	<b><u>1.544.550</u></b>	<b><u>418.404</u></b>

**36. INTEREST INCOME**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
		364.428	Current account
		53.976	Interest
<b>Total</b>	<b><u>1.544.550</u></b>	<b><u>418.404</u></b>	<b>Total</b>

**37. PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reimbursement (Catatan 40)	2.626.308	664.978
Kenaikan nilai wajar properti Investasi (Catatan 12)	298.148	-
Sewa	101.556	181.364
Pengalihan hak	51.067	78.445
Lain-lain	398.482	621.178
Sub-total	3.475.561	1.545.965
Kerugian penghapusan aset tetap (Catatan 14)	(73.167)	-
Kerugian penjualan properti investasi (Catatan 12)	-	(753.823)
Penyisihan penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 5)	-	(356.500)
Lain-lain	(391.444)	-
Sub-total	(464.611)	(1.110.323)
<b>Neto</b>	<b><u>3.010.950</u></b>	<b><u>435.642</u></b>

**37. OTHER INCOME (EXPENSES)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
		664.978	Reimbursement (Note 40)
		-	Increase in the fair value of the property investment (Note 12)
		181.364	Rental
		78.445	Transfer of rights
		621.178	Other
Sub-total		1.545.965	Sub-total
		-	Loss on disposal of fixed assets (Note 14)
		(753.823)	Loss on sale of investment properties (Note 12)
		(356.500)	Allowance for impairment other receivables (Note 5)
		-	Others
Sub-total		(1.110.323)	Sub-total
<b>Neto</b>	<b><u>3.010.950</u></b>	<b><u>435.642</u></b>	<b>Net</b>

Reimbursement merupakan penghasilan dari penggantian biaya gaji ke PPPSRS Brooklyn, PT Trinita Dinamik, PT Tanamori Makmur Indonesia dan KSO Waskita Trinita 2.

Reimbursement is income from reimbursement of salaries to PPPSRS Brooklyn, PT Trinita Dinamik, PT Tanamori Makmur Indonesia and KSO Waskita Trinita 2.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**38. BEBAN KEUANGAN**

	<u>2022</u>
Biaya keuangan	9.109.409
Bunga	355.953
<b>Total</b>	<b><u>9.465.362</u></b>

**38. FINANCE EXPENSES**

	<u>2021</u>	
	2.694.994	<i>Financial charges</i>
	129.237	<i>Interest</i>
<b>Total</b>	<b><u>2.824.231</u></b>	<b>Total</b>

**39. LABA PER SAHAM**

	<u>2022</u>
Laba (rugi) neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	205.740
Jumlah rata-rata tertimbang saham untuk perhitungan laba bersih per saham	4.227.560
<b>Laba (rugi) saham dasar (rupiah penuh)</b>	<b><u>0,05</u></b>
<b>Laba (rugi) saham dilusian (rupiah penuh)</b>	<b><u>0,05</u></b>

**39. EARNING PER SHARE**

	<u>2021</u>	
	(30.843.282)	<i>Net profit (loss) for the year attributable to owners of the parent</i>
	4.353.906	<i>Weighted average number of ordinary shares for calculating of Basic earnings per share</i>
<b>Laba (rugi) saham dasar (rupiah penuh)</b>	<b><u>(7,08)</u></b>	<b>Basic earnings (loss) share (full rupiah)</b>
<b>Laba (rugi) saham dilusian (rupiah penuh)</b>	<b><u>(7,20)</u></b>	<b>Diluted earnings (loss) share (full rupiah)</b>

**40. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI**

Berikut ini transaksi signifikan antara Grup dan pihak berelasi sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan antara pihak-pihak terkait:

**40. NATURE OF RELATIONSHIP AND TRASACTIONS WITH RELATED PARTIES**

The following significant transactions between the Group and its related parties took place at terms agreed between the parties concerned:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b><u>Piutang lain-lain (Catatan 5)</u></b>			<b><u>Other receivables (Note 5)</u></b>
<u>Jangka panjang</u>			<u>Long term</u>
PT Batamas Puri Permai	3.000.000	3.000.000	<i>PT Batamas Puri Permai</i>
<u>Jangka pendek</u>			<u>Short term</u>
Estate manajemen	206.500	206.500	<i>Estate management</i>
Direksi	247.500	247.500	<i>Directors</i>
PT Trinito Dinamik	205.941	98.359	<i>PT Trinito Dinamik</i>
Penyisihan penurunan nilai	(356.500)	(356.500)	<i>Allowance for impairment</i>
<b>Total</b>	<b><u>3.303.441</u></b>	<b><u>3.195.859</u></b>	<b>Total</b>
<b>Persentase dari Total Aset</b>	<b><u>0,16%</u></b>	<b><u>0,17%</u></b>	<b>Percentage to Total Assets</b>
<b><u>Uang muka (Catatan 7)</u></b>			<b><u>Advances (Note 7)</u></b>
PT Mahkota Daud Indonesia	-	14.000.000	<i>PT Mahkota Daud Indonesia</i>
PT Matahari Terbit Properti	-	11.000.000	<i>PT Matahari Terbit Properti</i>
PT Trinito Indo Perkasa	-	8.883.825	<i>PT Trinito Indo Perkasa</i>
PT Parama Inti Invesindo	-	3.900.269	<i>PT Parama Inti Invesindo</i>
PT Juara Lintas Artha	-	215.906	<i>PT Juara Lintas Artha</i>
<b>Total</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>38.000.000</u></b>	<b>Total</b>
<b>Persentase dari Total Aset</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>2,03%</u></b>	<b>Percentage to Total Assets</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**40. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI  
(lanjutan)**

**40. NATURE OF RELATIONSHIP AND  
TRASAKTIONS WITH RELATED PARTIES  
(continued)**

	2022	2021	
<b><u>Utang Usaha (Catatan 18)</u></b>			<b><u>Trade Payables (Note 18)</u></b>
JO Trinita Sentul	5.163.552	-	JO Trinita Sentul
KSO Waskita Trinita 2	4.500	4.500	KSO Waskita Trinita 2
<b>Total</b>	<b>5.168.052</b>	<b>4.500</b>	<b>Total</b>
<b>Persentase dari Total Liabilitas</b>	<b>0,36%</b>	<b>0,00%</b>	<b>Percentage to Total Liabilities</b>
<b><u>Utang Lain-lain (Jangka Pendek) (Catatan 19)</u></b>			<b><u>Other Payables (Short-term) (Note 19)</u></b>
Septian Starlin	62.000	10.062.000	Septian Starlin
<b>Persentase dari Total Liabilitas</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,83%</b>	<b>Percentage to Total Liabilities</b>
<b><u>Utang Lain-lain (Jangka Panjang) (Catatan 25)</u></b>			<b><u>Other Payables (Non-Current) (Note 25)</u></b>
PT Multi Garam Pionir	88.050.000	39.850.000	PT Multi Garam Pionir
Sugeng Purwanto	50.000.000	50.000.000	Sugeng Purwanto
PT Intan Investama International	43.198.104	18.997.757	PT Intan Investama International
PT Kunci Daud Indonesia	27.566.534	20.623.671	PT Kunci Daud Indonesia
PT Samudera Garam Ventura	21.000.000	7.000.000	PT Samudera Garam Ventura
Septian Starlin	18.733.020	8.555.485	Septian Starlin
Matus Jusuf	17.634.621	9.549.895	Matus Jusuf
Chandra	11.624.484	6.668.706	Chandra
Johanes Leonardus Andayaprana	8.985.986	3.538.564	Johanes Leonardus Andayaprana
Ishak Chandra	4.165.523	4.460.523	Ishak Chandra
Lainnya	1.220.433	30.400	Others
<b>Total</b>	<b>292.178.705</b>	<b>169.275.001</b>	<b>Total</b>
<b>Persentase dari Total Liabilitas</b>	<b>20,36%</b>	<b>13,93%</b>	<b>Percentage to Total Liabilities</b>
<b><u>Penghasilan (Beban) Lain- Lain - Neto (Catatan 40)</u></b>			<b><u>Other Income (Expenses) - Net (Note 40)</u></b>
KSO Waskita Trinita 2	1.614.560	-	KSO Waskita Trinita 2
PT Tanamori Makmur Indonesia	987.688	-	PT Tanamori Makmur Indonesia
PT Trinita Dinamik	-	664.978	PT Trinita Dinamik
<b>Total</b>	<b>2.602.248</b>	<b>664.978</b>	<b>Total</b>
<b>Persentase dari Total Penghasilan (Beban) Lain- Lain - Neto</b>	<b>86,43%</b>	<b>152,64%</b>	<b>Percentage to Total Other Income (Expenses) - Net</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**40. SIFAT DAN TRANSAKSI PIHAK BERELASI  
(lanjutan)**

**40. NATURE OF RELATIONSHIP AND  
TRASAKTIONS WITH RELATED PARTIES  
(continued)**

Sifat Hubungan dan Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

*Nature of Relationship and Transaction with Related Parties*

<b>Pihak Berelasi/ Related Parties</b>	<b>Sifat Hubungan dengan Pihak Berelasi/ Nature of Relationship with Relate Parties</b>	<b>Sifat Transaksi/ Nature of Transactions</b>
Estat Manajemen / Estate management	Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci/ <i>Similar key management personnel</i>	Piutang lain-lain / <i>Other Receivables</i>
PT Mahkota Daud Indonesia, PT Matahari Terbit Properti, PT Trinito Indo Perkasa, PT Parama Inti Invesindo, PT Juara Lintas Artha	Entitas yang dikendalikan oleh personil manajemen kunci/ <i>Similar key management personnel</i>	Uang muka / <i>Advances</i>
Dewan Komisaris dan Direksi/ <i>Board of Commisioners and Directors</i> (Sugeng Purwanto, Septian Starlin, Johannes Leonardus Andayaprana, Matius Jusuf, Chandra dan Ishak Chandra) KSO Waskita Trinito 2	Manajemen Kunci Perusahaan/ <i>Key management personnel</i>	Piutang lain-lain dan utang lain-lain/ <i>Other receivables and other payables</i>
PT Tanamori Makmur Indonesia	Entitas asosiasi / <i>Associate entity</i>	Utang usaha dan penghasilan (beban) lain-lain / <i>Account payables and other income (expenses)</i>
PT Kunci Daud Indonesia	Entitas asosiasi / <i>Associate entity</i>	Penghasilan (beban) lain-lain / <i>Other income (expenses)</i>
PT Intan Investama International	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Batamas Puri Permai	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
PT Multi Garam Pionir, PT Samudera Garam Ventura	Pemegang saham entitas anak/ <i>Shareholder of subsidiary</i>	Piutang lain-lain/ <i>Other receivables</i>
PT Trinito Dinamik	Pemegang saham entitas anak/ <i>Shareholder of subsidiary</i>	Utang lain-lain/ <i>Other payables</i>
JO Trinito Sentul	Entitas asosiasi / <i>Associate entity</i> Manajemen Kunci Perusahaan/ <i>Key management personnel</i>	Piutang lain-lain dan penghasilan (beban) lain-lain/ <i>Other receivables and other income (expenses)</i> Utang usaha/ <i>Accounts payables</i>



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**41. INFORMASI SEGMENT**

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:

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

	2022					
	Penjualan Apartemen / Sale of apartment	Jasa Pemasaran / Marketing Service	Total / Total	Eliminasi / Elimination	Konsolidasi / Consolidation	
Pendapatan dan penjualan usaha	274.809.096	790.084	275.599.180	-	275.599.180	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan beban langsung	(142.870.548)	(162.248)	(143.032.796)	-	(143.032.796)	Costs of sales and direct cost
Laba bruto	131.938.548	627.836	132.566.384	-	132.566.384	Gross profit
Penghasilan (beban) yang tidak dapat dialokasikan						Unallocated Income (expenses)
Beban penjualan					(45.036.240)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(42.732.923)	General and Administrative expenses
Bagian laba neto ventura bersama					(2.081.295)	Share in net profit of joint ventures
Penghasilan bunga					1.544.550	Interest income
Beban bunga dan keuangan					(9.465.362)	finance expense
Penghasilan lain-lain -neto					3.010.950	Other income-net
Bagian atas laba neto entitas asosiasi					(2.910.702)	Equity in net profit of an associate
<b>Rugi sebelum pajak</b>					<b>34.895.362</b>	<b>Loss before tax</b>

Laporan Posisi Keuangan

Statement of Financial Position

	2022					
	Penjualan Apartemen / Sale of apartment	Jasa Pemasaran / Marketing Service	Total / Total	Eliminasi / Elimination	Konsolidasi / Consolidation	
Aset segmen	1.163.961.160	74.705.780	1.238.666.940	(4.973.566)	1.233.693.374	Segment asset
Investasi kepada entitas asosiasi					140.638.018	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan					702.647.248	Unallocated assets
<b>Total aset konsolidasian</b>					<b>2.076.978.640</b>	<b>Total Consolidated assets</b>
Liabilitas segmen	1.130.166.267	74.518.297	1.204.684.564	(284.519.438)	920.165.126	Segment liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					514.742.627	Unallocated liabilities
<b>Total liabilitas konsolidasian</b>					<b>1.434.907.753</b>	<b>Total consolidated liabilities</b>
Informasi lainnya						Other information
Penyusutan					4.537.720	Depreciation

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**41. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain

	2021					
	Penjualan Apartement /Sale of apartment	Jasa Pemasaran/ Marketing Service	Total/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation	
Pendapatan dan penjualan usaha	-	2.821.724	2.821.724	-	2.821.724	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan beban langsung	-	(1.779.228)	(1.779.228)	-	(1.779.228)	Cost of sales and direct cost
Laba bruto		1.042.496	1.042.496		1.042.496	Gross profit
Beban yang tidak dapat dialokasikan						Unallocated expenses
Beban penjualan					(23.050.561)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi					(39.223.945)	General and administrative expenses
Bagian laba neto ventura bersama					6.372.534	Share in net profit joint ventures
Penghasilan bunga					418.404	Interest income
Beban bunga dan keuangan					(2.824.231)	Interest and finance expense
Penghasilan lain-lain-neto					435.642	Other income-net
Bagian atas laba neto entitas asosiasi					6.462.011	Equity in net income of an associate
<b>Laba sebelum pajak</b>					<b>(50.367.650)</b>	<b>Profit before tax</b>

Laporan Posisi Keuangan

Statement of Financial Position

	2021					
	Penjualan Apartement /Sale of apartment	Jasa Pemasaran/ Marketing Service	Total/ Total	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidation	
Aset segmen	-		63.933.772	-	63.933.772	Segment asset
Investasi kepada entitas asosiasi					143.367.551	Investment in associates
Aset yang tidak dapat dialokasikan					1.664.567.822	Unallocated assets
<b>Total aset konsolidasian</b>					<b>1.871.869.145</b>	<b>Total consolidated assets</b>
			74.671.085			Segment liabilities
Liabilitas segmen	-			-	74.671.085	liabilities
Liabilitas yang tidak dapat dialokasikan					1.140.164.806	Unallocated liabilities
<b>Total liabilitas konsolidasian</b>					<b>1.214.835.891</b>	<b>Total consolidated liabilities</b>
<u>Informasi lainnya</u>						<u>Other information</u>
Penyusutan					3.691.086	Depreciation

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**41. INFORMASI SEGMENT (lanjutan)**

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:

	<u>2022</u>
Banten	816.235.797
Batam	111.089.091
<b>Total</b>	<b><u>927.324.888</u></b>

**42. IKATAN**

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn)

Pada 5 April 2013, PT Waskita Karya (Persero) Tbk mengadakan Perjanjian Kerjasama Operasi ("KSO") dengan Perusahaan dalam rangka pengembangan tanah di lokasi Kawasan Alam Sutera Tangerang, yang dibuat di hadapan H. Bambang Suwondo, S.H., notaris di Kota Tangerang, sesuai dengan Akta Notaris No. 31 tanggal 5 April 2013. Para pihak sepakat untuk membeli 2 bidang tanah dengan total luas 10.000 m<sup>2</sup>, yang akan dikembangkan para pihak. Perusahaan 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").

**41. SEGMENT INFORMATION (continued)**

Sales and revenues by geographical market

All of the Group's sales and operating revenues are located in the Tangerang area, Banten.

The following table shows the carrying amount of non-current assets by geographical area in which the assets are located:

	<u>2021</u>	
	796.141.826	Banten
	84.412.274	Batam
<b>Total</b>	<b><u>880.554.100</u></b>	<b>Total</b>

**42. COMMITMENTS**

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn)

In April 5, 2013, PT Waskita Karya (Persero) Tbk entered into joint operation agreement ("KSO") with the Company regarding land development located in Alam Sutera Tangerang, made before H. Bambang Suwondo, S.H., notary in Tangerang City, accordance to Notarial Deed No. 31 dated April 5, 2013. The venturers agreed to 2 plots with total land area 10,000 m<sup>2</sup>, to be developed by the venturers. The Company 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, the 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").

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**42. IKATAN (lanjutan)**

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn) (lanjutan)

Para Pihak sepakat memberikan kontribusi penyertaan modal didalam KSO Waskita Trinita, PT Waskita Karya (Persero) Tbk sebesar 51% (Lima puluh satu persen) dan Perusahaan sebesar 49% (Empat puluh Sembilan persen).

b. KSO Waskita Trinita 2 (Proyek Yukata)

Kerjasama Operasi ("KSO") PT Waskita Karya Realty, Perusahaan dan PT Perintis Trusmi Properti didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 166 tanggal 26 Mei 2015 dari H. Bambang Suwondo, S.H., Sp.N., 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, Perusahaan 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 Trinita Properti : 39,2%  
PT Perintis Trusmi Properti: 20,0%

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 Trinita 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.

**42. COMMITMENTS (continued)**

a. KSO Waskita Trinita (Proyek Brooklyn) (continued)

The venturers agreed to contribute capital injection in KSO Waskita Trinita, PT Waskita Karya (Persero) Tbk at 51% (Fifty One Percent) and the Company at 49% (Fourty Nine Percent).

b. KSO Waskita Trinita 2 (Proyek Yukata)

Joint Operation ("KSO") of PT Waskita Karya Realty, the Company and PT Perintis Trusmi Properti was established by Notarial Deed No. 166 dated May 26, 2015 from H. Bambang Suwondo, S.H., Sp.N., 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 Deed of Establishment, PT Waskita Karya Realty, the Company, 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 Trinita Properti : 39.2%  
PT Perintis Trusmi Properti : 20.0%

A period of Joint Operation is effective since the date of KSO agreement signed by the venturers and will end if implementation of KSO project has been complete with evidence that the maintenance contractor work has already finished and KSO Waskita Trinita appointed management party for KSO project, as well as all the rights and obligations between the KSO Waskita Trinita 2 with the buyer/customer, third parties and/or relevant and authorized government agencies in the context of implementing and completing the KSO Project have all been fulfilled without obligations in arrears or pending problems, or the completion of any and all rights and obligations of the venturers in the KSO which is marked by the end and completion of all stages and processes of the KSO Project.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**42. IKATAN (lanjutan)**

b. KSO Waskita Trinita 2 (Proyek Yukata) (lanjutan)

Pada tahun 2016 perjanjian atas kerjasama operasi ("KSO") mengalami perubahan komposisi pemegang saham. Berdasarkan Akta Notaris No. 09 tanggal 3 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%.

Pada tanggal 31 Desember 2016, komposisi penyertaan saham Kerjasama Operasi ("KSO") II adalah sebagai berikut:

PT Sirius Terang Cemerlang ("STC"): 49,2 %  
PT Waskita Karya Realty : 50,8%.

c. 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 Bata 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.

**43. INSTRUMEN KEUANGAN**

	<u>2022</u>
<b>Aset Keuangan Lancar</b>	
Kas dan setara kas	67.337.106
Piutang lain-lain	
Pihak berelasi	303.441
Pihak ketiga	462.271
Uang jaminan	247.325

**42. COMMITMENTS (continued)**

b. KSO Waskita Trinita 2 (Proyek Yukata) (continued)

In 2016, joint operation agreement ("KSO") have been amended regarding on shareholder compositon. Based on Notarial 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.

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%

c. 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 dated 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 December 7, 2007 to December 6, 2037.

**43. FINANCIAL INSTRUMENTS**

	<u>2021</u>	
	34.276.645	<b>Current Financial Assets</b>
		Cash and cash equivalents
		Other receivables
	195.859	Related parties
	853.411	Third parties
	245.625	Security deposits

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**43. INSTRUMEN KEUANGAN**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aset Keuangan Tidak Lancar</b>		
Rekening yang dibatasi penggunaannya	68.885.519	62.244.940
Piutang lain-lain - pihak berelasi	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Total Aset Keuangan</b>	<b><u>140.235.662</u></b>	<b><u>100.816.480</u></b>
<b>Liabilitas Keuangan Jangka Pendek</b>		
Utang usaha		
Pihak berelasi	5.168.052	4.500
Pihak ketiga	18.755.616	29.077.146
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	62.000	60.062.000
Pihak ketiga	6.986.175	-
Beban akrual	5.702.181	1.516.017
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	662.184.152	316.433.457
Utang pembelian aset tetap	623.840	452.052
<b>Liabilitas Keuangan Jangka Panjang</b>		
Utang ventura bersama	18.453.200	18.453.200
Utang lain-lain		
Pihak berelasi	292.178.705	119.275.001
Pihak ketiga	-	8.185.040
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	10.061.465	211.178.167
Utang pembelian aset tetap	<u>662.567</u>	<u>274.827</u>
<b>Total Liabilitas Keuangan</b>	<b><u>1.020.837.953</u></b>	<b><u>764.911.407</u></b>

Kecuali untuk uang jaminan, rekening bank yang dibatasi penggunaannya, piutang lain-lain - pihak berelasi jangka panjang, utang pembelian aset tetap, utang bank dan lembaga keuangan non-bank, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang ventura bersama, manajemen menganggap bahwa jumlah tercatat aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diakui di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya dikarenakan jangka waktu yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.

Nilai wajar dari piutang lain-lain - pihak berelasi jangka panjang, uang jaminan dan rekening bank yang dibatasi penggunaannya tidak dapat ditentukan dengan andal, sehingga akun-akun ini dicatat sebesar harga perolehan.

**43. FINANCIAL INSTRUMENTS**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
			<b>Non-current Financial Assets</b>
			Restricted cash in banks
			Other receivables - related parties
			<b>Total Financial Assets</b>
			<b>Current Financial Liabilities</b>
			Accounts payables
			Related party
			Third parties
			Other payables
			Third parties
			Accrued expenses
			Bank loans and non-bank financial institutions loans
			Liabilities for purchase of fixed assets
			<b>Non-current Financial Liabilities</b>
			Joint venture loan
			Other payables
			Related parties
			Third parties
			Bank loans and non-bank financial institutions loans
			fixed assets purchasing payable
			<b>Total Financial Liabilities</b>

Except for security deposits, restricted cash in banks, long-term other receivables - related parties, fixed assets purchasing payable, bank loans and non-bank financial institutions loans, other payables - related parties and joint venture loan, the management considers that the carrying amounts of the financial assets and financial liabilities recognized in the consolidated statement of financial position approximate their fair values due to short-term maturities of these financial instruments.

The fair value of long-term other receivables - related parties, security deposits and restricted cash in banks cannot be reliably determined, thus these accounts are carried at cost.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**43. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Nilai wajar dari utang pembelian aset tetap, utang bank dan lembaga keuangan non-bank, utang lain-lain - pihak berelasi, dan utang ventura bersama, di atas diperkirakan sebagai nilai sekarang dari seluruh arus kas masa depan yang didiskontokan menggunakan tingkat bunga saat ini untuk instrumen dengan persyaratan yang sama, risiko kredit dan jatuh tempo yang sama.

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Grup memiliki eksposur risiko dalam bentuk risiko kredit, risiko mata uang asing dan risiko likuiditas. Manajemen terus memantau proses manajemen risiko Grup untuk memastikan keseimbangan yang sesuai antara risiko dan pengendalian yang dicapai. Kebijakan dan sistem manajemen risiko dipantau secara berkala untuk mencerminkan perubahan dalam kondisi pasar dan kegiatan Grup.

Direksi Grup menelaah dan menyetujui kebijakan untuk mengelola risiko-risiko yang dirangkum di bawah ini:

**(a) Risiko kredit**

Risiko kredit adalah risiko dimana salah satu pihak atas instrumen keuangan atau kontrak pelanggan akan gagal memenuhi liabilitasnya dan menyebabkan pihak lain mengalami kerugian keuangan. Tujuan Grup adalah untuk mencari pertumbuhan pendapatan yang berkelanjutan dan meminimalkan kerugian yang terjadi karena peningkatan eksposur risiko kredit.

Grup melakukan transaksi hanya dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Grup bahwa semua pelanggan yang akan melakukan transaksi secara kredit harus melalui prosedur verifikasi kredit. Selain itu, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eksposur Grup terhadap piutang tak tertagih tidak signifikan.

Kas di bank dan setara kas ditempatkan pada lembaga keuangan yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik.

Eksposur maksimum atas risiko kredit adalah sebesar jumlah tercatat dari masing-masing kelas aset keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Grup tidak memiliki jaminan yang diterima terkait dengan risiko ini.

**43. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

The fair value of the purchase of fixed assets payable, bank loans and non-bank financial institutions loan, other payables related parties, and joint venture loan is estimated as the present value of all future cash flows discounted using the current rate for instrument on similar terms, credit risk and remaining maturities.

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES**

The Group is exposed to credit risk, foreign currency risk, and liquidity risk arising in the normal course of business. The management continually monitors the Group's risk management process to ensure the appropriate balance between risk and control is achieved. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Group's activities.

The Group's Directors audit and approve policies to manage risks and are summarized below:

**(a) Credit risk**

Credit risk is the risk that counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group's objective is to seek continual revenue growth while minimizing losses incurred due to increased credit risk exposure.

The Group trades only with recognized and creditworthy third parties. It is the Group's policy that all customers who wish to trade on credit terms are subject to credit verification procedures. In addition, receivable balances are monitored on an ongoing basis with the objective that the Group's exposure to bad debts is not significant.

Cash in banks and cash equivalents are placed with financial institutions which are regulated and reputable.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets in the consolidated statement of financial position. The Group does not hold any collateral as security.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

**(a) Risiko kredit (lanjutan)**

**(a) Credit risk (continued)**

Tabel di bawah menunjukkan analisis umur aset keuangan Grup yang telah jatuh tempo tetapi tidak mengalami penurunan nilai pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

The table below shows the aging analysis of past due but not impaired financial assets that the Group held as of December 31, 2022 and 2021.

		<b>2022</b>					
		<b>Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Past Due But Not Impaired</b>					
Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Neither Past Due Nor Impaired		<b>&gt; 3 Bulan dan &lt; 1 Tahun / &gt; 3 Months and &lt; 1 Year</b>			<b>Penyisihan Penurunan Nilai / Allowance</b>	<b>Total / Total</b>	
		<b>&lt; 3 Bulan / &lt; 3 Months</b>	<b>&gt; 3 Bulan dan &lt; 1 Tahun / &gt; 3 Months and &lt; 1 Year</b>	<b>&gt; 1 Tahun / &gt; 1 Year</b>			
Kas dan setara kas	67.337.106	-	-	-	-	67.337.106	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain Pihak berelasi	659.941	-	-	3.000.000	(356.500)	3.303.441	Other receivables
Pihak ketiga	462.271	-	-	-	-	462.271	Related parties
Uang jaminan	247.325	-	-	-	-	247.325	Third parties
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	68.885.519	-	68.885.519	Security deposits
						-	Restricted cash
						-	in banks
<b>Total</b>	<b>68.706.643</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>71.885.519</b>	<b>(356.500)</b>	<b>140.235.662</b>	<b>Total</b>
		<b>2021</b>					
		<b>Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Past Due but Not Impaired</b>					
Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai / Neither Past Due Nor Impaired		<b>&gt; 3 bulan dan &lt; 1 tahun / &gt; 3 months and &lt; 1 year</b>			<b>Penyisihan Penurunan Nilai / Allowance</b>	<b>Total / Total</b>	
		<b>&lt; 3 bulan / &lt; 3 Months</b>	<b>&gt; 3 bulan dan &lt; 1 tahun / &gt; 3 months and &lt; 1 year</b>	<b>&gt; 1 tahun / &gt; 1 year</b>			
Kas dan setara kas	34.276.645	-	-	-	-	34.276.645	Cash and cash equivalents
Piutang lain-lain Pihak berelasi	552.359	-	-	3.000.000	(356.500)	3.195.859	Other receivables
Pihak ketiga	853.411	-	-	-	-	853.411	Related parties
Uang jaminan	245.625	-	-	-	-	245.625	Third parties
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	-	-	-	62.244.940	-	62.244.940	Security deposits
						-	Restricted cash
						-	in banks
<b>Total</b>	<b>35.571.540</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.244.940</b>	<b>(356.500)</b>	<b>100.816.480</b>	<b>Total</b>



**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

---

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**(b) 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 memengaruhi 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.

**(c) Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko dimana Grup akan mengalami kesulitan dalam memperoleh dana guna memenuhi komitmennya atas liabilitas keuangan yang jatuh tempo dalam waktu singkat. Grup memiliki eksposur terhadap risiko likuiditas yang timbul terutama dari ketidaksesuaian jatuh tempo antara aset dan liabilitas keuangan.

Grup memantau kebutuhan likuiditasnya dengan memonitor jadwal pembayaran liabilitas keuangan dan arus kas keluar terkait dengan operasi sehari-hari, guna memastikan ketersediaan pendanaan yang cukup melalui fasilitas kredit, baik mengikat dan tidak mengikat.

Tabel di bawah merangkum profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

**(b) Foreign currency risks**

*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.*

**(c) Liquidity risk**

*Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty to meet its commitment on financial obligations due to shortage of funds. The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of the maturities of financial assets and liabilities.*

*The Group monitors its liquidity needs by closely monitoring scheduled debt servicing payments for financial liabilities and its cash outflows due to day-to-day operations, as well as ensuring the availability of funding through an adequate amount of credit facilities, both committed and uncommitted.*

*The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments as of December 31, 2022 and 2021:*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**44. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**44. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)**

**(c) Risiko likuiditas (lanjutan)**

**(c) Liquidity risk (continued)**

	2022				Jumlah Tercatat / Carrying Amounts	
	Kurang dari 1 Bulan / Less than 1 Month	1 - 3 Bulan/ 1 - 3 Months	3 - 12 Bulan / 3 - 12 Months	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years		
Utang usaha						Accounts payables
Pihak berelasi	5.168.052			-	5.168.052	Related party
Pihak ketiga	18.755.616	-	-	-	18.755.616	Third parties
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	662.184.152	-	-	10.061.465	672.245.617	Bank loans and non-bank financial institutions loans
Utang lain-lain						Other payables
Pihak berelasi	62.000	-	-	292.178.705	299.240.705	Related parties
Pihak ketiga	-	-	6.986.175	-	6.986.175	Third parties
Beban akrual	5.702.181	-	-	-	5.702.181	Accrued expenses
Utang ventura bersama	-	-	-	18.453.200	18.453.200	Joint ventures loan
Utang pembelian aset tetap	623.840	-	-	662.567	1.286.407	fixed assets purchasing payable
<b>Total</b>	<b>692.495.841</b>	<b>-</b>	<b>6.986.175</b>	<b>321.355.937</b>	<b>1.027.837.953</b>	<b>Total</b>
	2021					
	Kurang dari 1 Bulan / Less than 1 Month	1 - 3 Bulan/ 1 - 3 Months	3 - 12 Bulan / 3 - 12 Months	1 - 5 Tahun / 1 - 5 Years	Jumlah Tercatat / Carrying Amounts	
Utang usaha						Trade payables
Pihak berelasi	4.500				4.500	Related party
Pihak ketiga	29.077.146	-	-	-	29.077.146	Third parties
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	-	-	316.433.457	211.178.167	527.611.624	Bank loan and non-bank financial institutions loan
Utang lain-lain						Other payables
Pihak berelasi	10.062.000	-	50.000.000	119.275.001	179.337.001	Related parties
Pihak ketiga	-	-	-	8.185.040	8.185.040	Third parties
Beban akrual	1.516.017	-	-	-	1.516.017	Accrued expenses
Utang ventura bersama	-	-	-	18.453.200	18.453.200	Joint ventures loan
Utang pembelian aset tetap	-	-	452.052	274.827	726.879	fixed assets purchasing payable
<b>Total</b>	<b>40.659.663</b>	<b>-</b>	<b>366.885.509</b>	<b>357.366.235</b>	<b>764.911.407</b>	<b>Total</b>

**45. MANAJEMEN RISIKO MODAL**

**45. CAPITAL RISK MANAGEMENT**

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang baik dan rasio modal yang sehat guna mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Group's capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**45. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)**

Grup mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021.

Manajemen mengelola permodalan dengan menggunakan rasio pengungkit. Kebijakan Grup adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran yang umum dalam industri sejenis dengan tujuan untuk mengamankan pendanaan terhadap biaya yang rasional.

Perhitungan *gearing ratio* 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Total liabilitas	1.434.907.753	1.214.835.891	Total liabilities
Dikurangi: kas dan setara kas	67.337.106	34.276.645	Less: Cash and cash equivalents
<b>Liabilitas neto</b>	<b><u>1.367.570.647</u></b>	<b><u>1.180.559.246</u></b>	<b>Net liabilities</b>
<b>Total ekuitas</b>	<b><u>642.070.887</u></b>	<b><u>657.033.254</u></b>	<b>Total equity</b>
<b>Gearing ratio</b>	<b><u>2,13</u></b>	<b><u>1,80</u></b>	<b>Gearing ratio</b>

**46. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS**

Aktivitas yang tidak memengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Penambahan aset real estat dari reklasifikasi aset tetap	-	64.799.757	Additional real estate assets inventories from fixed assets reclassification
Penambahan aset tetap dari utang lembaga keuangan non-bank	1.870.268	-	Additional fixed assets from non-bank financial institutions loan

**45. CAPITAL RISK MANAGEMENT (continued)**

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust the dividend payment to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares. No changes were made in the objectives, policies or processes during the financial years ended December 31, 2022 and 2021.

Management monitors capital based on gearing ratio. The Group's policy is to maintain a gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies in the industry in order to secure funds at a reasonable cost.

Calculation of gearing ratio as of December 31, 2022 and 2021 is as follows:

**46. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

Activity not affecting cash flows is as follows:

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**46. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (lanjutan)**

Perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

	2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas - Neto / Cash Flows - Net	Foreign Exchange Movement	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank dan pembelian aset tetap	528.338.503	143.323.253	-	1.870.268	673.532.024	Bank loans and non-bank financial institutions and purchase of fixed assets
Utang lain - pihak berelasi	179.337.001	112.903.704	-	-	292.240.705	Other payables - related parties

	2021					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas - Neto / Cash Flows - Net	Foreign Exchange Movement	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank dan pembelian aset tetap	368.560.953	159.777.550	-	-	528.338.503	Bank loans and non-bank financial institutions and purchase of fixed assets
Utang lain-lain - pihak berelasi	103.584.886	75.752.115	-	-	179.337.001	Other payables - related parties

**47. REKLASIFIKASI AKUN**

Grup melakukan reklasifikasi beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian tahun 2021 untuk menyesuaikan berdasarkan sifat transaksinya.

Berikut ini rincian akun-akun dalam laporan keuangan konsolidasian sebelum dan sesudah disajikan kembali:

**47. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS**

The Group reclassified several accounts in the 2021 consolidated financial statements to adjust based on the nature of the transactions.

The following are the details of accounts in the consolidated financial statements before and after restatements:

	31 Desember 2021 / December 31, 2021 Disajikan sebelumnya / Previously Reported)	Penyesuaian / Adjustments	31 Desember 2021 / December 31, 2021 (Disajikan kembali / As Restated)	
<b>Laporan Posisi Keuangan</b>				<b>Statement of Financial Position</b>
<b>Aset lancar</b>				<b>Current assets</b>
Uang muka	57.529.594	30.000.000	87.529.594	Advances
Persediaan aset real estat	872.468.188	(30.000.000)	842.468.188	Real estate assets inventories

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

---

**48. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN**

Perjanjian Hutang Piutang antara Perusahaan dan PT Kunci Daud Indonesia

Pada tanggal 7 Maret 2023, telah ditandatangani Perjanjian Hutang Piutang antara Perusahaan dengan PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") No. 005/PHP/PTP-KDI/III/2023, dimana KDI merupakan salah satu Pemegang Saham Utama Perusahaan. Nilai pinjaman yang diberikan sebesar Rp 8.250.000.000 yang diperuntukkan sebagai dana untuk kegiatan operasional dan persiapan proyek baru Perusahaan. Bunga atas pinjaman ini dibebankan sebesar 3% (tiga persen) per tahun. Jangka waktu perjanjian ini adalah 9 (sembilan) bulan dan terhitung mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini.

Perjanjian Hutang Piutang antara Perusahaan dan PT Intan Investama Internasional

Pada tanggal 7 Maret 2023, telah ditandatangani Perjanjian Hutang Piutang antara Perusahaan dengan PT Intan Investama Internasional ("III") No. 005/PHP/PTP-III/III/2023, dimana III merupakan salah satu dari Pemegang Saham Utama Perusahaan. Nilai pinjaman yang diberikan sebesar Rp 6.750.000.000 yang diperuntukkan sebagai dana untuk kegiatan operasional dan persiapan proyek baru Perusahaan. Bunga atas pinjaman ini dibebankan sebesar 3% (tiga persen) per tahun. Jangka waktu perjanjian ini adalah 9 (sembilan) bulan dan terhitung mulai berlaku dan mengikat kedua belah pihak sejak tanggal ditandatanganinya perjanjian ini.

**48. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD**

Payables Agreement between the Company and PT Kunci Daud Indonesia

*On March 7, 2023, a Debt and Credit Agreement was signed between the Company and PT Kunci Daud Indonesia ("KDI") No. 005/PHP/PTP-KDI/III/2023, where KDI is one of the Company's Major Shareholders. The value of the loan provided is Rp 8,250,000,000 which is intended as funds for operational activities and preparation of the Company's new project. Interest on this loan is charged at 3% (three percent) per year. The term of this agreement is 9 (nine) months and is effective and binding on both parties from the date this agreement was signed.*

Accounts Payable Agreement between the Company and PT Intan Investama Internasional

*On March 7, 2023, a Debt and Credit Agreement was signed between the Company and PT Intan Investama Internasional ("III") No. 005/PHP/PTP-III/III/2023, where III is one of the Company's Major Shareholders. The value of the loan provided is Rp 6,750,000,000 which is intended as funds for operational activities and preparation of the Company's new project. Interest on this loan is charged at 3% (three percent) per year. The term of this agreement is 9 (nine) months and is effective and binding on both parties from the date this agreement was signed.*

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022**  
Dan untuk 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  
December 31, 2022**  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)

**48. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN  
(lanjutan)**

Penandatanganan Akta Inbreng dalam rangka Right Issue Perusahaan

Pada tanggal 12 Januari 2023, sehubungan dengan Pelaksanaan Right Issue Perusahaan, telah dilakukan penandatanganan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan ("Inbreng") atas pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup>. Terdapat 9 Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terletak di Kota Bandar Lampung, Kec. Tanjung Senang, Kel. Labuhan Dalam yang tertera atas nama masing-masing Pemilik Lahan, yaitu Drs. Mawardi, Jumino, Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, dan Paryan yang dialihkan menjadi milik Perusahaan dengan cara inbreng, dimana total luas keseluruhan tanah yaitu seluas 93.018 m<sup>2</sup>. Adapun pengambilalihan aset berupa tanah di Lampung seluas 93.018 m<sup>2</sup> dengan cara inbreng tersebut senilai Rp 43.538.999.400.

Dengan pengalihan 9 sertifikat properti tersebut kepada Perusahaan, setiap Pemilik Tanah akan menerima saham dengan perincian sebagai berikut:

- a) Drs. Mawardi menerima sebanyak 2.297.707 lembar saham Perusahaan;
- b) Jumino menerima sebanyak 1.059.920 lembar saham Perusahaan;
- c) Muhammad Kemal Dinata menerima sebanyak 9.231.394 lembar saham Perusahaan;
- d) Nadya Raisya Setia Murti menerima sebanyak 34.512.413 lembar saham Perusahaan;
- e) Paryan menerima sebanyak 1.275.232 lembar saham Perusahaan.

Akta tersebut mulai berlaku sejak penandatanganan akta dilakukan yaitu 12 Januari 2023, dan keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas tanah di Lampung tersebut menjadi hak/beban Perusahaan.

**48. EVENTS AFTER REPORTING PERIOD  
(continued)**

The signing of the Inbreng Deed in the framework of the Company's Right Issue

On January 12, 2023, in connection with the implementation of the Company's Right Issue, a Deed of Entry into the Company ("Inbreng") was signed for the acquisition of assets in the form of land in Lampung covering an area of 93,018 m<sup>2</sup>. There are 9 Building Use Rights Certificates which is located in the City of Bandar Lampung, Kec. Tanjung Senang, Kel. Labuhan Dalam listed on the name each Land Owner, namely Drs. Mawardi, Jumino, Muhammad Kemal Dinata, Nadya Raisya Setia Murti, and Paryan which were transferred to the property The Company by means of Inbreng, where the total area is 93,018 m<sup>2</sup>. The acquisition of assets in the form of land in Lampung covers an area of 93,018m<sup>2</sup> by inbreng method worth Rp 43,538,999,400.

Upon transfer of the 9 property certificates to the Company, each Land Owner will receive shares with the following details:

- a) Drs. Mawardi received 2,297,707 shares of the Company;
- b) Jumino received 1,059,920 shares of the Company;
- c) Muhammad Kemal Dinata received as many as 9,231,394 shares of the Company;
- d) Nadya Raisya Setia Murti received as much 34,512,413 shares of the Company;
- e) Paryan received 1,275,232 shares of the Company.

The deed comes into effect from the signing the deed on January 12, 2023, and the profits derived from, and all losses/burdens for the land in Lampung became the rights/burden of the Company.

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
31 Desember 2022  
Dan untuk 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  
December 31, 2022  
And For the Year then Ended  
(Expressed in Thousands of Rupiah,  
unless otherwise stated)**

**49. PENERBITAN AMENDEMENT DAN PENYESUAIAN PSAK, PSAK DAN ISAK BARU**

DSAK-IAI telah menerbitkan amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru yang akan berlaku efektif untuk laporan keuangan konsolidasian dengan periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal berikut:

(a) 1 Januari 2023

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Pengungkapan Kebijakan Akuntansi
- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan terkait Definisi Estimasi Akuntansi
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal

(b) 1 Januari 2024

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amendemen PSAK 73: Sewa terkait Liabilitas Sewa pada Transaksi Jual dan Sewa-balik

(c) 1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

Grup masih mengevaluasi dampak dari amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasi secara keseluruhan.

**49. ISSUANCE OF AMENDMENTS AND IMPROVEMENTS TO PSAK, NEW PSAK AND ISAK**

DSAK-IAI has issued the following amendments and improvements to PSAK, new PSAK and ISAK which will be applicable to the consolidated financial statements for annual periods beginning on or after:

(a) January 1, 2023

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related to Disclosure of Accounting Policies
- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements related Classification of Liabilities as Current or Non-current
- Amendments to PSAK 16: Fixed Assets regarding Proceeds before Intended Use
- Amendments to PSAK 25: Accounting Policies. Changes in Accounting Estimates. and Errors related to the Definition of Accounting Estimates
- Amendments to PSAK 46: Income taxes regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction

(b) January 1, 2024

- Amendments to PSAK1: Presentation of Financial Statements related to Non-current Liabilities with Covenants
- Amendments to PSAK 73: Lease related to Lease Liabilities on Sale and Leaseback Transactions

(c) January 1, 2025

- PSAK 74: Insurance Contract
- Amendments to PSAK 74: Insurance Contracts regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 - Comparative Information

The Group is still evaluating the effects of those new and amendments and improvements to PSAK, new PSAK and ISAK and has not yet determined the related effects on the consolidated financial statements.

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
 ENTITAS INDUK SAJA  
 LAPORAN POSISI KEUANGAN  
 31 Desember 2022  
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali  
 dinyatakan lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
 PARENT ENTITY ONLY  
 STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS  
 December 31, 2022  
 (Expressed in Thousands of Rupiah, unless  
 otherwise stated)

	2022	2021	
<b>ASET</b>			<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>			<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	1.947.785	4.584.940	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang lain-lain			<i>Other receivables</i>
Pihak berelasi	313.404.873	112.922.878	<i>Related parties</i>
Pihak ketiga	3.149.255	2.670.365	<i>Third parties</i>
Biaya dibayar di muka	2.023.848	1.997.775	<i>Prepaid expenses</i>
Uang muka	37.686.622	12.864.199	<i>Advances</i>
Pajak dibayar di muka	1.439.961	1.089.925	<i>Prepaid taxes</i>
Persediaan aset real estat	4.395.981	225.225	<i>Real estate assets inventories</i>
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>364.048.325</b>	<b>136.355.307</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>			<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Piutang lain-lain pihak berelasi	62.310.128	300.047.369	<i>Other receivables related parties</i>
Investasi saham pada entitas anak	106.960.878	109.690.412	<i>Investment in subsidiaries</i>
Investasi pada ventura bersama	104.926.558	104.760.354	<i>Investment in joint ventures</i>
Persediaan aset real estat	69.577.676	69.349.316	<i>Real estate assets inventories</i>
Properti investasi - neto	80.791.403	82.768.528	<i>Investment properties - net</i>
Aset takberwujud - neto	66.667	91.667	<i>Intangible assets - net</i>
Aset tetap - neto	9.624.956	8.313.266	<i>Fixed assets - net</i>
Rekening bank yang dibatasi penggunaannya	457.126	548.585	<i>Restricted cash in banks</i>
Biaya kontrak ditangguhkan	16.173.827	16.357.859	<i>Deferred contract cost</i>
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>450.889.219</b>	<b>691.927.356</b>	<b>Total Non-current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>814.937.544</b>	<b>828.282.663</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>



PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
ENTITAS INDUK SAJA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali  
dinyatakan lain)

PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk  
PARENT ENTITY ONLY  
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS (continued)  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless  
otherwise stated)

	2022	2021	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>			<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>			<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang usaha			Trade payables
Pihak ketiga	2.567.972	2.567.972	Third parties
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	20.565.813	75.576.328	Related parties
Pihak ketiga	6.439.902	6.975.312	Third parties
Beban akrual	61.742	60.500	Accrued expenses
Utang pajak	300.607	291.949	Taxes payable
Uang titipan pelanggan	285.981	510.648	Deposit from customers
Uang muka penjualan dan pendapatan diterima dimuka	2.968.885	2.009.012	Advances from customers and unearned revenues
Utang jangka panjang - bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Current maturity of long-term liabilities:
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	142.994.145	11.946.000	Bank loans and non-bank financial institutions loans
Utang pembelian aset tetap	368.093	-	Purchase of fixed assets payables
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>176.553.140</b>	<b>99.937.721</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>			<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun:			Long term liabilities - net of current maturity:
Utang bank dan lembaga keuangan non-bank	3.033.081	130.000.000	Bank loans and non-bank financial institutions loans
Utang pembelian aset tetap	662.567	-	Purchase of fixed assets payables
Utang lain-lain			Other payables
Pihak berelasi	133.098.305	32.773.173	Related parties
Pihak ketiga			Third parties
Liabilitas imbangan pascakerja	2.813.890	2.522.801	Post-employment benefits liability
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>139.607.843</b>	<b>165.295.974</b>	<b>Total Non-current Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>316.160.983</b>	<b>265.233.695</b>	<b>TOTAL LIABILITES</b>

PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
ENTITAS INDUK SAJA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN (lanjutan)  
31 Desember 2022  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali  
dinyatakan lain)

PT PERINTIS TRINITY PROPERTI Tbk  
PARENT ENTITY ONLY  
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS (continued)  
December 31, 2022  
(Expressed in Thousands of Rupiah, unless  
otherwise stated)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>EKUITAS</b>			<b>EQUITY</b>
Modal saham			Share capital - par value
Rp 100 per saham tahun			Rp 100 per share in
2022 dan 2021,			2022 and 2021,
			Authorized, subscribed and
Modal dasar, ditempatkan dan disetor penuh			paid-up - 4,404,476 shares
4.404.476 saham pada tanggal 31 Desember			as of December 31, 2022 and
2022 dan 4.373.555 saham pada 31 Desember			4,373,555 shares as of
2021	440.447.606	437.355.521	December 31, 2021
Saham treasuri			Treasury stock
(199.000 lembar saham)	(55.831.440)	-	(199,000 per share)
Tambahan modal disetor	114.015.620	105.357.784	Additional paid-in capital
Penghasilan komprehensif lain	33.250.160	32.842.837	Other comprehensive income
Defisit	(33.105.385)	(12.507.174)	Deficits
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<u><b>498.776.561</b></u>	<u><b>563.048.968</b></u>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<u><b>814.937.544</b></u>	<u><b>828.282.663</b></u>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITIES</b>

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk**  
**ENTITAS INDUK SAJA**  
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN**  
**KOMPREHENSIF LAIN INDUK PERUSAHAAN**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali**  
**dinyatakan lain)**

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk**  
**PARENT ENTITY ONLY**  
**STATEMENTS OF PROFIT LOSS AND OTHER**  
**COMPREHENSIVE INCOME**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Thousands of Rupiah, unless**  
**otherwise stated)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	
Beban penjualan	(45.968)	(21.963)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(15.284.718)	(15.600.082)	<i>General and administrative expenses</i>
<b>RUGI OPERASIONAL</b>	<b>(15.330.686)</b>	<b>(15.622.045)</b>	<b>OPERATING LOSS</b>
Penghasilan bunga	229.932	34.063	<i>Interest income</i>
Beban bunga dan keuangan	(7.423.159)	(4.658.255)	<i>Interest expense and financial expenses</i>
Penghasilan lainnya - neto	1.881.998	11.740.226	<i>Other income - net</i>
Bagian laba ventura bersama	166.204	(195.273)	<i>Equity in net income of joint ventures</i>
Bagian laba entitas asosiasi	(122.500)	-	<i>Equity in net income of associate entity</i>
<b>RUGI SEBELUM PAJAK</b>	<b>(20.598.211)</b>	<b>(8.701.284)</b>	<b>LOSS BEFORE TAX</b>
<b>RUGI NETO TAHUN BERJALAN</b>	<b>(20.598.211)</b>	<b>(8.701.284)</b>	<b>NET LOSS FOR THE YEAR</b>
<b>PENGHASILAN (RUGI)</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE</b>
<b>KOMPREHENSIF LAIN</b>			<b>INCOME (LOSS)</b>
<b>Pos-pos yang tidak akan</b>			<b>Items that will not be</b>
<b>direklasifikasi ke laba rugi</b>			<b>reclassified to profit or loss</b>
Pengukuran kembali atas			<i>Remeasurement of post-employment</i>
liabilitas imbalan pascakerja	348.654	(627.685)	<i>benefits liability</i>
Bagian laba entitas asosiasi	58.669	-	<i>Equity in net income of associate entity</i>
<b>PENGHASILAN (RUGI)</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE</b>
<b>KOMPREHENSIF LAIN - NETO</b>	<b>407.323</b>	<b>(627.685)</b>	<b>INCOME (LOSS) - NET</b>
<b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN</b>			<b>OTHER COMPREHENSIVE LOSS</b>
<b>BERJALAN</b>	<b>(20.190.888)</b>	<b>(9.328.969)</b>	<b>FOR THE YEAR</b>

## Lampiran III

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk**  
**ENTITAS INDUK SAJA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2022**  
 (Disajikan dalam Ribuan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

## Schedule III

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI Tbk**  
**PARENT ENTITY ONLY**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2022**  
 (Expressed in Thousands of Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal		Tambahkan Modal Disetor / Additional Paid in Capital	Penghasilan Komprehensif Lain / Other Comprehensive Income	Saldo Laba / Retained Earning		Total Ekuitas / Total Equity	
	Ditempatkan dan Disetor / Issued and Paid in Capital	Saham Treasuri/ Treasury Share			Telah Ditetapkan Penggunaannya / Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya / Unappropriated		
<b>Saldo</b>								
<b>1 Januari 2021</b>	<b>437.336.359</b>	-	<b>105.304.130</b>	<b>33.470.522</b>	<b>4.362.238</b>	<b>(8.168.128)</b>	<b>572.305.121</b>	<b>Balance as of January 1, 2021</b>
Cadangan umum	-	-	-	-	18.636.000	(18.636.000)	-	General Reserves
Agio saham	-	-	53.654	-	-	-	53.654	Premium share
Tambahan modal disetor melalui pelaksanaan waran	19.162	-	-	-	-	-	19.162	Additional paid-in capital from warrant
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(8.701.284)	(8.701.284)	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain - neto	-	-	-	(627.685)	-	-	(627.685)	Other comprehensive income - net
<b>Saldo</b>								
<b>31 Desember 2021</b>	<b>437.355.521</b>	-	<b>105.357.784</b>	<b>32.842.837</b>	<b>22.998.238</b>	<b>(35.505.412)</b>	<b>563.048.968</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>
Pembelian kembali saham treasury	-	(55.831.440)	-	-	-	-	(55.831.440)	Purchase of treasury stocks
Tambahan modal disetor melalui pelaksanaan waran	3.092.085	-	8.657.836	-	-	-	11.749.921	Additional paid-in capital from warrant
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	-	-	(20.598.211)	(20.598.211)	Net profit for the year
Penghasilan komprehensif lain - neto	-	-	-	407.323	-	-	407.323	Other comprehensive income - net
<b>Saldo</b>								
<b>31 Desember 2021</b>	<b>440.447.606</b>	<b>(55.831.440)</b>	<b>114.015.620</b>	<b>33.250.160</b>	<b>22.998.238</b>	<b>(56.103.623)</b>	<b>498.776.561</b>	<b>Balance as of December 31, 2021</b>

## Lampiran IV

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK**  
**ENTITAS INDUK SAJA**  
**LAPORAN ARUS KAS**  
**Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal**  
**31 Desember 2022**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**kecuali dinyatakan lain)**

## Schedule IV

**PT PERINTIS TRINITI PROPERTI TBK**  
**PARENT ENTITY ONLY**  
**STATEMENT OF CASH FLOWS**  
**For the Year Ended**  
**December 31, 2022**  
**(Expressed in Thousand Rupiah,**  
**unless otherwise stated)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Pembayaran kas kepada pemasok, karyawan, dan beban operasional lainnya	<u>(7.225.441)</u>	<u>(2.805.490)</u>	Cash paid to suppliers, employees, and other operating expenses
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Piutang lain-lain dari pihak ketiga	(478.890)	11.198.511	Other receivable from third party
Pencairan (penempatan) rekening bank dibatasi penggunaannya	91.459	(3.742)	Withdraw (placement) of restricted cash in banks
Penjualan properti investasi	1.977.126	6.074.635	Selling of investment properties
Perolehan properti investasi	-	(13.958.834)	Acquisitions of investment properties
Penempatan investasi pada entitas anak	(325.000)	(325.000)	Placement of investment in subsidiaries
Perolehan aset takberwujud	-	(100.000)	Acquisitions of intangible assets
Perolehan aset tetap	<u>(1.151.123)</u>	<u>(973.395)</u>	Acquisitions of fixed assets
<b>Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Investasi</b>	<u><b>113.572</b></u>	<u><b>1.912.175</b></u>	<b>Net Cash Provided by Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran utang bank dan lembaga keuangan non bank	3.241.617	(850.983)	Payment of bank loans and non-bank financial institutions
Perolehan saham treasury	(55.831.440)	-	Acquisition of treasury stocks
Penambahan (penurunan) utang kepada pihak berelasi	45.314.617	(795.280)	Increase (decrease) of payable to related parties
<i>Exercise warrant</i>	<u>11.749.920</u>	<u>72.816</u>	<i>Exercise warrant</i>
<b>Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan</b>	<u><b>4.474.714</b></u>	<u><b>(1.573.447)</b></u>	<b>Net Cash Provided by (Used in) Financing Activities</b>
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(2.637.155)</b>	<b>(2.466.762)</b>	<b>NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<u><b>4.584.940</b></u>	<u><b>7.051.702</b></u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<u><u><b>1.947.785</b></u></u>	<u><u><b>4.584.940</b></u></u>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR</b>

