

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK/
*AND SUBSIDIARIES***

Laporan Keuangan Konsolidasian
pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir
pada tanggal 31 Desember 2023
beserta Laporan Auditor Independen/

*Consolidated Financial Statements
as at and for the year ended
31 December 2023
with Independent Auditors' Report thereon*

DAFTAR ISI**CONTENTS**

	Halaman/ Page	
Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditors' Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian		<i>Consolidated Financial Statements</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6 – 64	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Tambahan	65 – 68	<i>Supplementary Financial Information</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL DAN UNTUK TAHUN YANG
BERAKHIR PADA TANGGAL-TANGGAL
31 DESEMBER 2023 DAN 2022
PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING
THE RESPONSIBILITY ON
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR
THE YEARS ENDED
31 DECEMBER 2023 AND 2022
PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertandatangan di bawah ini/ *We, the undersigned:*

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. Nama/Name | : Christofer Wibisono, MA., CFA |
| Alamat kantor/Office address | : Jl. Cilacap No. 1, Jakarta Pusat, 10310 |
| Alamat rumah/Residential address | : Jl. Sangihe No. 2 RT/RW. 010/004, Cideng, Gambir, Jakarta Pusat |
| Nomor telepon/Telephone | : 021 - 5795 1819 |
| Jabatan/Title | : Direktur Utama/ President Director |
| 2. Nama/Name | : Anke Krishna Bachtiar, S.E. |
| Alamat kantor/Office address | : Jl. Cilacap No. 1, Jakarta Pusat, 10310 |
| Alamat rumah/Residential address | : Jl. Bendi Raya Ujung No. 32 RT/RW. 010/008, Jakarta Selatan |
| Nomor telepon/Telephone | : 021 - 5795 1819 |
| Jabatan/Title | : Direktur/ Director |

menyatakan bahwa:

state that:

- | | |
|--|--|
| 1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan Entitas Anak ("Grup"); | 1. Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Menteng Heritage Realty Tbk and Subsidiaries ("the Group"); |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards; |
| 3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar; | 3. a. All information in the Group's consolidated financial statements has been disclosed in a complete and truthful manner; |
| b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. The Group's consolidated financial statements do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material fact; |
| 4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal Grup. | 4. Responsible for the Group's internal control system. |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter is made truthfully.

Jakarta, 26 Maret 2024/ 26 March 2024


PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
METRAI
TEMPER
9E51AALX081571006

Christofer Wibisono, MA., CFA
Direktur Utama/ President Director

Anke Krishna Bachtiar, S.E.
Direktur/ Director



PKF
Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

UOB Plaza 42nd & 30th Floor
Jl. MH. Thamrin Lot 8-10
Central Jakarta 10230 Indonesia

+62 21 29932121 (Hunting)
+62 21 3144003
jkt-office@pkfhadiwinata.com
www.pkfhadiwinata.com

REGISTERED PUBLIC ACCOUNTANTS
DECREE OF THE FINANCE MINISTER OF THE REPUBLIC OF INDONESIA NO. 855/KM.1/2017

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi

PT Menteng Heritage Realty Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Menteng Heritage Realty Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, 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 informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan konsolidasian 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 Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Menteng Heritage Realty Tbk

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Menteng Heritage Realty Tbk and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policies information.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and its consolidated financial performance and its consolidated 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 Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

Ketidakpastian Material yang Terkait dengan Kelangsungan Usaha

Sebagaimana yang diungkapkan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Grup mengalami kerugian berulang dari usahanya yang mengakibatkan akumulasi kerugian sebesar Rp 282.443.263.017 pada tanggal 31 Desember 2023 dan, pada tanggal tersebut, jumlah liabilitas lancar Grup melampaui jumlah aset lancarnya sebesar Rp 9.255.298.302. Kondisi tersebut, beserta hal-hal lainnya yang diungkapkan dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Hal Audit Utama

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

Pengukuran dan Penurunan Nilai Aset Tetap

Lihat Catatan 3k dan 3o (Informasi Kebijakan Akuntansi Material - masing-masing Aset Tetap dan Penurunan Nilai dari Aset Non-Kuangan) Catatan 3y (Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan – Estimasi Umur Manfaat Aset Tetap) dan Catatan 7 (Aset Tetap) atas laporan keuangan konsolidasian.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to Note 2 to the consolidated financial statements, which indicates that the Group has suffered recurring losses from its operations which resulting in accumulated losses of Rp 282,443,263,017 as at 31 December 2023 and, as at that date, the Group's current liabilities exceeded its total assets by Rp 9,255,298,302. These circumstances, along with other matters as set forth in Note 2 to the consolidated financial statements, indicate that a material uncertainty exists that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

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.

Measurement and Impairment of Fixed Assets

Refer to Notes 3k and 3o (Material Accounting Policies Information - Fixed Assets and Impairment of Non-Financial Assets, respectively) Note 3y (Significant Accounting Judgments, Estimates and Assumptions – Estimated Useful Lives of Fixed Assets) and Note 7 (Fixed Assets) to the consolidated financial statements.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

Hal Audit Utama (Lanjutan)

Pengukuran dan Penurunan Nilai Aset Tetap (Lanjutan)

Sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 7 atas laporan keuangan konsolidasian, nilai buku bersih aset tetap sebesar Rp 549.249.791.040 pada tanggal 31 Desember 2023 yang merupakan 59,7% dari jumlah aset pada laporan posisi keuangan konsolidasian. Hal tersebut akan berdampak signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian jika tidak diukur secara tepat atau jika akan mengalami penurunan nilai.

PSAK 16, "Aset Tetap", mensyaratkan untuk mengatasi masalah-masalah utama dalam akuntansi aset tetap seperti pengakuan aset, penentuan jumlah tercatatnya dan beban penyusutan dan kerugian penurunan nilai yang diakui sehubungan dengan aset tersebut.

Aset tetap dianggap sebagai masalah audit utama karena pengukuran penyusutan dan penurunan nilai aset tetap mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi terkait dengan penentuan masa manfaat, metode penyusutan, dan pelaksanaan pengujian penurunan nilai aset tetap (jika ada).

Kami merancang prosedur audit kami agar responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian dari audit kami:

- Kami memahami dan mengevaluasi proses perolehan aset tetap;
- Kami memeriksa dan menelaah pengendalian internal yang terkait dengan operasi keuangan sehubungan dengan aset tetap;
- Kami melakukan tinjauan analitis dan memeriksa bukti-bukti pendukung untuk pergerakan penambahan dan pengurangan pada akun aset tetap;

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Key Audit Matters (Continued)

Measurement and Impairment of Fixed Assets (Continued)

As described in Note 7 to the consolidated financial statements, net book value of fixed amounted to Rp 549,249,791,040 as at 31 December 2023 which represents 59.7% of total assets on the consolidated statement of financial position. It would have a significant impact on the consolidated financial statements if not measured properly or if these were to be impaired.

PSAK 16, "Property, Plant and Equipment", requires to address the principal issues in accounting for fixed assets such as recognition of the assets, the determination of their carrying amounts and the depreciation charges and impairment losses to be recognized in relation to them.

Fixed assets are considered a key audit matter as measurement of depreciation and impairment of fixed assets require the management to make judgments, estimates and assumptions related to determining the useful life, method of depreciation and performing a test for the impairment of fixed assets (if any).

We designed our audit procedures to be responsive to this risk. As part of our audit:

- *We understood and evaluated the process of the fixed asset acquisition;*
- *We examined and reviewed the internal controls related to financial operations in connection with fixed assets;*
- *We performed an analytical review and checked the supporting evidences for the movements of additions and deductions in fixed assets account;*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Hal Audit Utama (Lanjutan)

Key Audit Matters (Continued)

Pengukuran dan Penurunan Nilai Aset Tetap
(Lanjutan)

Measurement and Impairment of Fixed Assets
(Continued)

Kami merancang prosedur audit kami agar responsif terhadap risiko ini. Sebagai bagian dari audit kami: (Lanjutan)

We designed our audit procedures to be responsive to this risk. As part of our audit: (Continued)

- Kami memeriksa dan memverifikasi keberadaan fisik dan kepemilikan Grup atas aset tetap tersebut;
- Kami menguji ketepatan perhitungan penyusutan sesuai dengan estimasi manajemen untuk masa manfaat aset tetap;
- Kami mengevaluasi dan memverifikasi bahwa tidak terdapat indikator penurunan nilai aset tetap yang memerlukan revaluasi penurunan nilai; dan
- Kami menilai kecukupan dan ketepatan penyajian, pengungkapan dan kebijakan akuntansi sesuai dengan PSAK 16, "Aset Tetap".

- *We examined and verified the physical existence and ownership of the Group of such fixed assets;*
- *We tested the correctness of the computation of depreciation in accordance with the management's estimate for the useful lives of fixed assets;*
- *We evaluated and verified that there are no indicators of impairment of fixed assets that require an impairment review; and*
- *We assessed the adequacy and correctness of the presentation, disclosures and accounting policies in accordance with PSAK 16, "Property, Plant and Equipment".*

Hal Lain

Other Matters

Laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini tanpa modifikasi atas laporan keuangan konsolidasian tersebut pada tanggal 29 Maret 2023.

The consolidated financial statements of the Group as at 31 December 2022 and for the year then ended were audited by other independent auditors who expressed an unmodified opinion on such consolidated financial statements on 29 March 2023.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

Hal Lain (Lanjutan)

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023 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 PT Menteng Heritage Realty Tbk, entitas induk saja, terlampir yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan catatan atas informasi tambahan (secara bersama-sama 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 serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Other Matters (Continued)

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of the Group as at 31 December 2023 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Menteng Heritage Realty Tbk, parent entity only, which comprises the statement of financial position as at 31 December 2023 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and a note to the supplementary information (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesia Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian 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 mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Other Information

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

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

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

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

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 yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

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.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

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.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

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

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.*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

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)

- Memeroleh 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 keefektivitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Auditor's 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)

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*



PKF

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

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)

- 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.
- Memeroleh 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.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

Auditor's 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)

- *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.



PKF

**Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono,
Retno, Palilingan & Rekan**

No. 00487/2.1133/AU.1/05/1683-1/1/III/2024

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (Lanjutan)

**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.

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (Continued)

**Auditor's 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 auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Paul Hadiwinata, Hidajat, Arsono, Retno, Palilingan & Rekan



00487

Indra Yagi Oktoriansyah, S.E., Ak., CA, CPA

Registrasi Akuntan Publik/*Public Accountant Registration No. AP.1683*

26 Maret 2024/ *26 March 2024*

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	2021	
ASET					ASSETS
ASET LANCAR					CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	4	15.710.958.686	21.518.416.668	18.563.627.380	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	5	7.858.629.810	10.822.872.497	5.540.841.124	<i>Account receivables – third parties – net</i>
Piutang lain-lain – pihak ketiga		105.697.928	117.106.260	232.526.962	<i>Other receivables – third parties</i>
Persediaan		505.944.454	529.180.134	368.338.909	<i>Inventories</i>
Uang muka dan beban dibayar di muka		746.265.284	1.785.961.689	964.278.907	<i>Advances and prepayments</i>
Jumlah Aset Lancar		24.927.496.162	34.773.537.248	25.669.613.282	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR					NON-CURRENT ASSETS
Piutang pihak berelasi – bersih	19a	25.087.310.391	5.400.000.000	900.000.000	<i>Due from related parties – net</i>
Investasi pada entitas asosiasi	6	290.246.011.003	299.397.121.546	307.951.806.616	<i>Investment in associates</i>
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 211.034.437.955, Rp 193.696.476.727 dan Rp 175.562.193.089 pada tahun 2023, 2022 dan 2021	7	549.249.791.040	559.802.433.565	538.595.513.682	<i>Fixed assets – net of accumulated depreciation of Rp 211,034,437,955, Rp 193,696,476,727 and Rp 175,562,193,089 in 2023, 2022 and 2021</i>
Aset hak-guna – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 834.502.125 pada tahun 2023		7.023.726.221	-	-	<i>Right-of-use assets – net of accumulated depreciation of Rp 834,502,125 in 2023</i>
Aset pajak tangguhan - bersih	10c	22.604.783.601	31.046.188.489	25.001.195.147	<i>Deferred tax assets – net</i>
Aset tidak lancar lainnya	8, 19b	363.708.582	22.704.507.940	27.482.925.372	<i>Other non-current assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		894.575.330.838	918.350.251.540	899.931.440.817	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		919.502.827.000	953.123.788.788	925.601.054.099	TOTAL ASSETS

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

(Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

(Continued)

As at 31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022*)	2021*)	
LIABILITAS DAN EKUITAS					LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK					CURRENT LIABILITIES
Utang usaha – pihak ketiga	9	13.175.796.771	11.827.051.934	6.862.361.155	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga		2.580.210.615	3.039.747.532	3.161.469.786	Other payables – third parties
Utang pajak	10a	3.683.878.546	2.345.549.441	2.919.608.102	Taxes payable
Beban yang masih harus dibayar		4.003.954.589	5.210.246.798	6.684.231.149	Accrued expenses
Pendapatan diterima di muka		3.737.512.823	6.310.692.978	2.974.750.313	Unearned revenues
Deposit pelanggan		1.054.500.000	1.032.300.000	-	Customer deposits
Liabilitas jangka pendek lainnya		27.012.863	554.582.592	-	Other current liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Current portion of long-term liabilities:
Pinjaman bank	11	5.325.880.559	2.173.482.990	3.514.032.773	Bank loans
Liabilitas sewa		594.047.698	-	-	Lease liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>34.182.794.464</u>	<u>32.493.654.265</u>	<u>26.116.453.278</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG					NON-CURRENT LIABILITIES
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun:					Long-term liabilities net of current portion:
Pinjaman bank	11	225.140.853.113	223.109.771.166	210.671.551.085	Bank loans
Liabilitas sewa		6.522.535.774	-	-	Lease liabilities
Utang lain-lain – pihak berelasi	19c	12.201.404.991	32.333.495.515	31.812.073.392	Other payables – related party
Cadangan imbalan pasca-kerja	12	581.171.312	870.435.063	1.566.261.840	Allowance for post-employment benefits
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>244.445.965.190</u>	<u>256.313.701.744</u>	<u>244.049.886.317</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		<u>278.628.759.654</u>	<u>288.807.356.009</u>	<u>270.166.339.595</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS					EQUITY
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk					Equity attributable to owners of the parent entity
Modal saham					Share capital
Modal dasar 18.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Modal ditempatkan dan disetor 5.958.750.000 saham	13	595.875.000.000	595.875.000.000	595.875.000.000	Authorized capital 18,000,000,000 shares with par value of Rp 100 per share. Issued and paid-up capital 5,958,750,000 shares
Tambahan modal disetor		2.378.282.955	2.378.282.955	2.378.282.955	Additional paid-in capital
Surplus revaluasi		325.061.750.112	325.061.750.112	294.492.750.112	Surplus revaluation
Akumulasi kerugian		(282.443.263.017)	(259.000.797.990)	(237.313.641.011)	Accumulated losses
Sub-jumlah		640.871.770.050	664.314.235.077	655.432.392.056	Sub-total
Kepentingan non-pengendali		<u>2.297.296</u>	<u>2.197.702</u>	<u>2.322.448</u>	Non-controlling interests
JUMLAH EKUITAS – BERSIH		<u>640.874.067.346</u>	<u>664.316.432.779</u>	<u>655.434.714.504</u>	TOTAL EQUITY – NET
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS – BERSIH		<u>919.502.827.000</u>	<u>953.123.788.788</u>	<u>925.601.054.099</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY – NET

*) Reklasifikasi Akun (Catatan 24)

*) Account Reclassification (Note 24)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2023	Catatan/ Notes	2022*)	
PENDAPATAN	109.799.074.008	14	86.204.240.933	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	44.758.265.251	15	42.769.234.606	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	65.040.808.757		43.435.006.327	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA		16		OPERATING EXPENSES
Pemasaran	3.518.708.973		2.762.438.375	Marketing
Umum dan administrasi	50.031.615.826		45.408.871.644	General and administrative
Jumlah Beban Usaha	53.550.324.799		48.171.310.019	Total Operating Expense
LABA (RUGI) USAHA	11.490.483.958		(4.736.303.692)	OPERATING PROFIT (LOSS)
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan keuangan	692.683.559		888.701.264	Finance income
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha	(745.790.187)	5	(311.718.924)	Allowance for impairment losses of account receivables
Bagian rugi bersih dari entitas asosiasi	(9.151.110.543)	6	(8.554.685.070)	Share in net loss of associates
Beban keuangan	(14.966.886.208)		(16.173.331.294)	Finance cost
Rupa-rupa – bersih	(2.680.076.108)		98.505.111	Miscellaneous – net
Jumlah Beban Lain-Lain – Bersih	(26.851.179.487)		(24.052.528.913)	Total Other Expenses – Net
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(15.360.695.529)		(28.788.832.605)	LOSS BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX
Kini	-	10b	-	Current
Tangguhan	(8.380.013.190)	10c	6.044.993.342	Deferred
Jumlah	(8.380.013.190)		6.044.993.342	Total
RUGI TAHUN BERJALAN	(23.740.708.719)		(22.743.839.263)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi				Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas imbalan pasca-kerja	359.734.984	12	1.056.557.538	Remeasurement of post-employment benefits
Surplus revaluasi aset tetap	-	7	30.569.000.000	Surplus of revaluation of fixed assets
Pajak penghasilan terkait dengan komponen penghasilan komprehensif lain	(61.391.698)	10c	-	Income tax relating to components of other comprehensive income
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK	298.343.286		31.625.557.538	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR NET OF TAXES
JUMLAH (RUGI) LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(23.442.365.433)		8.881.718.275	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR
Rugi yang diatribusikan kepada:				Loss attributable to:
Pemilik entitas induk	(23.740.806.354)		(22.743.712.461)	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	97.635		(126.802)	Non-controlling interests
Jumlah	(23.740.708.719)		(22.743.839.263)	Total
Jumlah (rugi) laba komprehensif yang diatribusikan kepada:				Total comprehensive (loss) income attributable to:
Pemilik entitas induk	(23.442.465.027)		8.881.843.021	Owners of the parent entity
Kepentingan non-pengendali	99.594		(124.746)	Non-controlling interests
Jumlah	(23.442.365.433)		8.881.718.275	Total
RUGI PER SAHAM DASAR	(3,98)	17	(3,82)	BASIC LOSS PER SHARE

*) Reklasifikasi Akun (Catatan 24)

*) Account Reclassification (Note 24)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Equity attributable to owners of the parent entity				Sub-jumlah/ Sub-total	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interests	Jumlah ekuitas – Bersih/ Total equity – Net	
	Modal saham/ Share capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Surplus revaluasi/ Surplus of revaluation	Akumulasi kerugian/ Accumulated losses				
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	595.875.000.000	2.378.282.955	294.492.750.112	(237.313.641.011)	655.432.392.056	2.322.448	655.434.714.504	<i>Balance as at 31 December 2021</i>
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan:								<i>Total comprehensive income for the year:</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(22.743.712.461)	(22.743.712.461)	126.802	(22.743.839.263)	<i>Loss for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	30.569.000.000	1.056.555.482	31.625.555.482	2.056	31.625.557.538	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	595.875.000.000	2.378.282.955	325.061.750.112	(259.000.797.990)	664.314.235.077	2.197.702	664.316.432.779	<i>Balance as at 31 December 2022</i>
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:								<i>Total comprehensive loss for the year:</i>
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(23.740.806.354)	(23.740.806.354)	97.635	(23.740.708.719)	<i>Loss for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	298.341.327	298.341.327	1.959	298.343.286	<i>Other comprehensive income</i>
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	<u>595.875.000.000</u>	<u>2.378.282.955</u>	<u>325.061.750.112</u>	<u>(282.443.263.017)</u>	<u>640.871.770.050</u>	<u>2.297.296</u>	<u>640.874.067.346</u>	<i>Balance as at 31 December 2023</i>
	Catatan 13/ Note 13							

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS**

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
STATEMENT OF CASH FLOWS**

For the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	109.423.938.071	85.405.872.946	<i>Receipt from customers</i>
Pembayaran kepada pemasok	(24.451.801.835)	(19.949.473.687)	<i>Payment to suppliers</i>
Pembayaran kepada direksi dan karyawan	(31.310.777.590)	(25.403.047.494)	<i>Payment to directors and employees</i>
Pembayaran kepada pihak ketiga dan atas beban operasional	(23.262.944.212)	(20.109.108.886)	<i>Payment to third parties and for operating expenses</i>
Arus kas dari operasi	30.398.414.434	19.944.242.879	Cash flows from operations
Penerimaan dari penghasilan keuangan	692.683.559	888.701.264	<i>Receipt from finance income</i>
Pembayaran atas imbalan pasca-kerja	(64.909.091)	-	<i>Payment of post-employment benefits</i>
Pembayaran atas beban keuangan	(7.609.928.369)	(4.309.748.761)	<i>Payment of finance cost</i>
Kenaikan piutang pihak berelasi	(19.687.310.391)	(4.500.000.000)	<i>Increase in due from related parties</i>
Arus kas bersih dari aktivitas operasi	<u>3.728.950.142</u>	<u>12.023.195.382</u>	Net cash flows from operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembayaran uang muka pembelian aset tetap	(49.250.700)	-	<i>Payment of advance for acquisition of fixed assets</i>
Perolehan aset tetap	(7.008.068.703)	(8.820.385.430)	<i>Acquisition of fixed assets</i>
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	(7.057.319.403)	(8.820.385.430)	Net cash flows for investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Kenaikan utang lain-lain – pihak berelasi	-	521.422.122	<i>Increase in other payables – related parties</i>
Penurunan utang lain-lain – pihak berelasi	(132.090.524)	-	<i>Decrease in other payables – related parties</i>
Pembayaran atas liabilitas sewa	(173.519.874)	-	<i>Payment of lease liabilities</i>
Pembayaran kembali atas pinjaman bank jangka panjang	(2.173.478.323)	(769.442.786)	<i>Repayment of long-term bank loans</i>
Arus kas bersih untuk aktivitas pendanaan	(2.479.088.721)	(248.020.664)	Net cash flows for financing activities
(PENURUNAN) KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(5.807.457.982)	2.954.789.288	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	<u>21.518.416.668</u>	<u>18.563.627.380</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	<u>15.710.958.686</u>	<u>21.518.416.668</u>	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian

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

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Menteng Heritage Realty Tbk ("Perusahaan") didirikan dengan nama PT Citra Prestasi Abadi berdasarkan Akta Notaris No. 27 tanggal 28 Juni 2007 dari Rita Imelda Ginting, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. W7-09116 HT.01.01-TH.2007 tanggal 20 Agustus 2007 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 50 tahun 2015, Tambahan No. 35026.

Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan Akta Notaris No. 54 tanggal 20 September 2021 dari Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, sehubungan dengan peningkatan modal dasar, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan. Akta tersebut telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan No. AHU-0162035.AH.01.11 Tahun 2021 tanggal 21 September 2021 dan telah diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 54 tahun 2022, Tambahan No. 22692.

Perusahaan adalah pemilik dari The Hermitage, hotel yang terletak di Jl. Cilacap No. 1, Menteng, Jakarta Pusat. Sejak tanggal 31 Desember 2015, hotel tersebut dikelola dan dioperasikan oleh Marriott International (sebelumnya dikelola oleh Starwood Asia Pacific Hotel & Resorts, Pte. Ltd. yang telah diakuisisi oleh Marriott International) dan memulai kegiatan komersialnya pada bulan Mei 2014.

Sesuai dengan pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah dalam bidang perhotelan, termasuk kegiatan penunjang jasa perhotelan lainnya, investasi dan/atau penyertaan kepada perusahaan lain, angkutan laut, jasa, perdagangan, pembangunan, perindustrian, perbengkelan, percetakan, pertanian, pertambangan dan biro teknik.

Entitas induk Perusahaan adalah PT Wijaya Wisesa Realty sedangkan entitas induk utama Perusahaan adalah PT Twin Investment.

b. Penawaran Umum Efek Perusahaan

Pada tanggal 8 April 2019, Perusahaan mendapatkan Surat Pemberitahuan Efektif Pernyataan Pendaftaran No. S-41/D.04/2019 atas Penawaran Umum Perdana Saham dari Otoritas Jasa Keuangan untuk melakukan penawaran umum atas 1.191.750.000 saham Perusahaan dengan nilai nominal Rp 100 per saham pada harga penawaran sebesar Rp 105 per saham kepada masyarakat.

Perusahaan efektif mencatatkan penawaran umum perdana saham pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 9 April 2019.

1. GENERAL

a. Establishment of the Company

PT Menteng Heritage Realty Tbk ("the Company") was originally named as PT Citra Prestasi Abadi which was established based on Notarial Deed No. 27 dated 28 June 2007 of Rita Imelda Ginting, S.H., Notary in Jakarta. The Deed of establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by virtue of its decree No. W7-09116 HT.01.01-TH.2007 dated 20 August 2007 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 50 tahun 2015, Supplement No. 35026.

The Company's Articles of Association was amended several times, most recently by Notarial Deed No. 54 dated 20 September 2021 of Leolin Jayayanti, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, concerning the increase in authorized, issued and paid-up capital of the Company. The Deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia by virtue of his decree No. AHU-0162035.AH.01.11 Tahun 2021 on 21 September 2021 and was published in the State Gazette No. 54 tahun 2022, Supplement No. 22692.

The Company owns The Hermitage, a hotel located at Jl. Cilacap No. 1, Menteng, Central Jakarta. Since 31 December 2015, the hotel had been managed and operated by Marriott International (previously managed by Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts, Pte. Ltd. which was acquired by Marriott International) and commenced its commercial activities in May 2014.

In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's scope of activities is to engage in hospitality, including other hotel services, investment and/or participation in other companies, sea transportation, services, trade, construction, industry, workshop, printing, agriculture, mining and engineering bureau.

The parent entity of the Company is PT Wijaya Wisesa Realty, while its ultimate parent entity is PT Twin Investment.

b. The Company's Public Offering

On 8 April 2019, the Company obtained Notification Letter of Effective Registration Statement No. S-41/D.04/2019 of Initial Public Offering Share from Financial Service Authority for its public offering of 1,191,750,000 shares with par value of Rp 100 at the offering price of Rp 105 per share.

The Company registered initial public offering on Indonesia Stock Exchange effectively on 9 April 2019.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. **UMUM** (Lanjutan)

c. **Dewan Komisaris dan Direksi, Komite Audit dan Karyawan**

Susunan anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

Komisaris Utama	:	Herry Wijaya	:
Komisaris Independen	:	Alip	:

Dewan Direksi

Direktur Utama	:	Christofer Wibisono	:
Direktur	:	Anke Krishna Bachtiar	:

Personel manajemen kunci Perusahaan adalah orang-orang yang mempunyai kewenangan dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan. Seluruh anggota Dewan Komisaris dan Direksi dianggap sebagai manajemen kunci Perusahaan.

Susunan anggota Komite Audit Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Ketua	:	Alip	:
Anggota	:	Atik Wijaksono Susanto	:
Anggota	:	Chandra	:

Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama disebut sebagai "Grup") mempekerjakan masing-masing 27 dan 35 karyawan tetap (Tidak diaudit).

d. **Entitas Anak**

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung pada entitas anak berikut ini:

Entitas anak/ <i>Subsidiaries</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Kegiatan usaha/ <i>Scope of business</i>	Persentase kepemilikan/ <i>Percentage of ownership</i>		Mulai beroperasi komersial/ <i>Commencement of commercial operations</i>	Jumlah aset sebelum eliminasi/ <i>Total assets before elimination</i>	
			2023 %	2022 %		2023 Rp	2022 Rp
Kepemilikan langsung/ Direct ownership							
PT Wijaya Wisesa Development ("WWD")	Jakarta	Investasi/ <i>Investment</i>	99,99%	99,99%	1991	314.142.523.351	324.851.440.081
PT Global Samudra Nusantara ("GSN")	Jakarta	Angkutan laut untuk dalam dan luar negeri/ <i>Sea transportation for domestic and overseas</i>	99,99%	99,99%	2009	83.818.421.702	73.229.524.332
PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB")	Jakarta	Perhotelan/ <i>Hospitality</i>	99,99%	99,99%	2012	59.808.938.461	37.952.105.880

1. **GENERAL** (Continued)

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

The composition of the members of the Board of Commissioners and Directors of the Company as at 31 December 2023 and 2022 are as follows:

Board of Commissioners

President Commissioner
Independent Commissioner

Board of Directors

President Director
Director

The key management personnel of the Company are people who have the authority and responsibility to plan, lead and control the activities of the Company. All members of the Board of Commissioners and Directors are considered as key management of the Company.

The composition of the members of the Audit Committee of the Company as at 31 December 2023 and 2022 are as follows:

Chairman
Member
Member

Employees

As at 31 December 2023 and 2022, the Company and subsidiaries (hereinafter collectively referred to as the "Group") employed 27 and 35 permanent employees, respectively (Unaudited).

d. **Subsidiaries**

The Company has direct ownership in the following subsidiaries:

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. KELANGSUNGAN USAHA

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dengan asumsi bahwa Grup akan melanjutkan usahanya secara berkelanjutan. Grup mengalami kerugian berulang dari kegiatan usahanya yang mengakibatkan akumulasi kerugian sebesar Rp 282.443.263.017 pada tanggal 31 Desember 2023. Grup juga memiliki jumlah liabilitas lancar melebihi jumlah aset lancarnya sebesar Rp 9.255.298.302 pada tanggal tersebut. Kondisi tersebut mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya dan dalam memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Oleh karenanya, kemampuan Grup untuk melanjutkan usahanya dan dalam memenuhi kewajiban lancarnya pada saat jatuh tempo bergantung kepada dukungan keuangan yang berkelanjutan dari pihak lain. Grup telah memperoleh konfirmasi dari pemegang saham untuk memberikan dukungan keuangan secara berkelanjutan sehubungan dengan hal ini.

Untuk mengatasi kondisi tersebut dan untuk meningkatkan operasi Grup di tahun mendatang, Grup berusaha untuk melaksanakan rencana-rencana sebagai berikut:

1. PT Wijaya Wisesa Realty, entitas induk, akan memberikan dukungan finansial untuk melancarkan bisnis Grup.
2. Menambah pelanggan segmen individu premium dengan penambahan *service* dan *value* sehingga menambah *profit margin*.
3. Menambah segmen pemasaran hotel untuk pelanggan expatriat.
4. Menambah sumber pendapatan baru di luar bisnis utama Grup.
5. Mengarahkan PT Satria Balitama, entitas asosiasi, supaya dapat pulih beroperasi setelah terdampak pandemi Covid 19 sejak 2020 sampai dengan 2022.
6. Mengoptimalkan kinerja PT Wijaya Wisesa Bakti dan PT Global Samudra Nusantara, entitas anak, untuk dapat memperoleh kinerja yang lebih baik.
7. Melakukan efisiensi atas beban operasional.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa rencana tersebut dapat dilaksanakan secara efektif.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

Kebijakan akuntansi pokok yang diterapkan secara konsisten dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian kecuali untuk penerapan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang telah direvisi dan berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023 baik secara prospektif maupun retrospektif adalah sebagai berikut:

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia dan Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia serta peraturan regulator Pasar Modal dan peraturan terkait yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"), khususnya Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Keputusan Ketua OJK No. KEP347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang diterbitkan oleh OJK. Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh tahun yang disajikan, kecuali jika dinyatakan lain.

2. GOING CONCERN

The consolidated financial statements have been prepared assuming that the Group will continue as a going concern. The Group had suffered recurring losses from its operation which resulting in an accumulated losses amounting to Rp 282,443,263,017 as at 31 December 2023. The Group's current liabilities exceeded its current assets by Rp 9,255,298,302 as at that date. These circumstances indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Groups ability to continue as a going concern and to meet its obligation as and when they fall due. Thus, the Group's ability to continue as a going concern and to meet its current obligations as and when they fall due depend on the continuing financial supports from other parties. The Group had obtained a confirmation from the shareholders of the Group to provide continuing financial support with regard to this matter.

In order to overcome this condition and to improve the Group's performance in the forthcoming year, the Group strives to implement these plans:

1. PT Wijaya Wisesa Realty, parent entity, will provide financial support to support the Group's business.
2. Adding premium individual segment customers by adding services and values to increase profit margin.
3. Adding the hotel marketing's segment for expatriate customers.
4. Adding new sources of revenues outside the Group's main business.
5. Directing PT Satria Balitama, an associate, to recover its operations after being affected by the Covid 19 pandemic since 2020 up to 2022.
6. Optimizing the performance of PT Wijaya Wisesa Bakti and PT Global Samudra Nusantara, subsidiaries, to achieve better performance.
7. Conduct efficiency on operating expenses.

The management of the Group believes that these plans can be implemented effectively.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION

The following are the significant accounting policies that were applied consistently in the preparation of the consolidated financial statements except for the adoption of revised and new Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) and Interpretations of Financial Accounting Standards (IFAS) which became effective since 1 January 2023 either on prospective or retrospective basis:

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements

The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Board of the Indonesian Institute of Accountants and Sharia Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants and Capital Market regulatory and the related Financial Services Authority's ("OJK") regulation, particularly Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP347/BL/2012 dated 25 June 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by OJK. These policies have been consistently applied to all years presented, unless otherwise stated.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK No. 1, "Penyajian Laporan Keuangan". Laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk laporan arus kas konsolidasian, disusun berdasarkan basis akrual, menggunakan dasar akuntansi biaya historis, kecuali untuk beberapa akun tertentu yang disajikan berdasarkan pengukuran lain sebagaimana diuraikan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung (*direct method*) dengan mengklasifikasikan arus kas sebagai aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Seluruh angka dalam laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam mata uang Rupiah, kecuali dinyatakan lain.

Standar dan interpretasi yang berlaku efektif pada tahun 2023

Penerapan dari amandemen dan penyesuaian standar akuntansi dan interpretasi standar akuntansi baru berikut, yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Januari 2023, tidak menyebabkan perubahan signifikan atas kebijakan akuntansi Grup dan tidak memberikan dampak yang material terhadap jumlah yang dilaporkan di laporan keuangan konsolidasian adalah:

- Amandemen PSAK No. 1: "Penyajian Laporan Keuangan" tentang pengungkapan kebijakan akuntansi yang mengubah istilah "signifikan" menjadi "material" dan memberi penjelasan mengenai kebijakan akuntansi material;
- Amandemen PSAK No. 1: "Penyajian Laporan Keuangan" tentang klasifikasi liabilitas;
- Amandemen PSAK No. 16, "Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan";
- Amandemen PSAK No. 25, "Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan - Definisi Estimasi Akuntansi";
- Amandemen PSAK No. 46, "Pajak Penghasilan - Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang Timbul dari Transaksi Tunggal";
- Amandemen PSAK No. 107, "Akuntansi Ijarah".

Belum berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada tanggal 1 Januari 2023

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2024:

- Amandemen PSAK No. 1: "Penyajian Laporan Keuangan" terkait liabilitas jangka panjang dengan kovenan;
- Amandemen PSAK No. 73: "Sewa" terkait liabilitas sewa pada transaksi jual dan sewa-balik.

Standar berikut akan berlaku efektif pada 1 Januari 2025:

- PSAK No. 74: "Kontrak Asuransi";
- Amandemen PSAK No. 74, "Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK No. 74 dan PSAK No. 71 – Informasi Komparatif".

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with SFAS No. 1, "Presentation of Financial Statements". The consolidated financial statements, except the consolidated statement of cash flows, have been prepared on the accrual basis, using the historical cost basis of accounting, except for certain accounts which are measured on the basis described in the related accounting policies for those accounts.

The consolidated statement of cash flows were prepared using the direct method by classifying the cash flows on the basis of operating, investing and financing activities.

Figures in the consolidated financial statements are expressed in Indonesian Rupiah, unless otherwise stated.

Standards and interpretations which become effective in 2023

The adoption of the following amendments and revised accounting standards and new interpretation of the accounting standard, which are effective from 1 January 2023, did not result in substantial changes to the Group's accounting policies and had no material effect on the amounts reported on the consolidated financial statements are as follows:

- Amendment of SFAS No. 1: "Presentation of Financial Statements" regarding disclosure of accounting policies that change the term "significant" to "material" and provide explanations of material accounting policies;
- Amendment of SFAS No. 1: "Presentation of Financial Statements" regarding classification of liabilities;
- Amendment to SFAS No. 16, "Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use";
- Amendment to SFAS No. 25, "Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors - Definition of Accounting Estimates";
- Amendment to SFAS No. 46, "Income Taxes - Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction";
- Amendment of SFAS No. 107, "Ijarah Accounting".

Not effective for the year beginning as at 1 January 2023

The below standards will be effective on 1 January 2024:

- Amendment of SFAS No. 1: "Presentation of Financial Statements" regarding long-term liabilities with the covenant;
- Amendment of SFAS No. 73: "Leases" regarding lease liabilities in sale-and-lease back transactions.

The below standards will be effective on 1 January 2025:

- SFAS No. 74: "Insurance Contracts";
- Amendment to SFAS No. 74, "Insurance Contracts regarding Initial Application of SFAS No. 74 and SFAS No. 71 – Comparative Information".

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian (Lanjutan)

Pada tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian ini, Grup masih mempelajari dampak yang mungkin timbul dari penerapan standar dan interpretasi baru dan amandemen standar tersebut serta pengaruhnya pada laporan keuangan konsolidasian Grup.

b. Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan aset dan liabilitas pada akhir periode pelaporan dan hasil usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal tersebut dari Perusahaan dan entitas di mana Perusahaan memiliki kemampuan untuk mengendalikan entitas tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Kepentingan non-pengendali atas jumlah laba rugi komprehensif entitas anak diidentifikasi sesuai proporsinya dan disajikan sebagai bagian dari jumlah laba komprehensif yang dapat diatribusikan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian. Kepentingan non-pengendali atas aset neto entitas anak diidentifikasi pada tanggal kombinasi bisnis yang selanjutnya disesuaikan dengan proporsi atas perubahan ekuitas entitas anak dan disajikan sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Bila pengendalian atas suatu entitas diperoleh dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian sejak tanggal pengendalian dimulai. Bila pengendalian berakhir dalam tahun berjalan, hasil usaha entitas tersebut dimasukkan ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian untuk bagian tahun dimana pengendalian masih berlangsung.

Kebijakan akuntansi yang dipakai dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian dalam semua hal yang material telah diterapkan secara konsisten oleh entitas anak, kecuali dinyatakan lain.

Seluruh transaksi dan saldo yang material antara perusahaan-perusahaan yang dikonsolidasikan telah dieliminasi dalam penyajian laporan keuangan konsolidasian.

Kepentingan non-pengendali merupakan proporsi atas hasil usaha dan aset bersih entitas anak yang tidak diatribusikan pada Grup.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian dicatat sebagai transaksi ekuitas. Ketika pengendalian atas entitas anak hilang, bagian kepemilikan yang tersisa di entitas tersebut diukur kembali pada nilai wajarnya dan keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui dalam laba rugi.

Bagian Perusahaan atas transaksi ekuitas entitas anak disajikan sebagai "Komponen Ekuitas Lainnya" dalam bagian ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)

a. Basis of Preparation of the Consolidated Financial Statements (Continued)

As at the authorisation date of these consolidated financial statements, the Group is still evaluating the potential impact of these new and amended standards and interpretation to the Group's consolidated financial statements.

b. Principle of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate assets and liabilities at the end of the reporting period and results of operations for the years then ended of the Company and entities in which the Company has the ability to control the entities, both directly or indirectly.

Non-controlling interests in the total comprehensive income of subsidiaries is identified at its portion and presented as a part of total attributable comprehensive income in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income. Non-controlling interests in the net assets of subsidiaries is identified at the date of business combination afterwards adjusted by proportion of changes in equity of subsidiaries and presented as a part of equity in the consolidated statement of financial position.

Where control of an entity is obtained during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income from the date on which control commences. Where control ceases during a financial year, its results are included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the part of the year during which control existed.

The accounting policies adopted in preparing the consolidated financial statements in all material respects have been consistently applied by the subsidiaries unless otherwise stated.

All material transactions and balances between consolidated companies have been eliminated in preparing the consolidated financial statements.

Non-controlling interests represent the proportion of the results and net assets of subsidiaries not attributable to the Group.

Changes in a parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in the loss of control are accounted for as equity transactions. When control over a previous subsidiary is lost, any remaining interest in the entity is remeasured at fair value and the resulting gain or loss is recognized in profit or loss.

The Company's portion of equity transactions of subsidiaries is presented as "Other Equity Components" under the equity section of the consolidated statement of financial position.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

c. Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali

Entitas sepengendali adalah pihak-pihak (perorangan, perusahaan atau bentuk entitas lainnya) yang, secara langsung atau tidak langsung (melalui satu atau lebih perantara), mengendalikan atau dikendalikan oleh atau berada di bawah pengendalian yang sama.

Kombinasi bisnis entitas sepengendali adalah kombinasi bisnis semua entitas atau bisnis yang bergabung, yang pada akhirnya dikendalikan oleh pihak yang sama (baik sebelum atau sesudah kombinasi bisnis) dan pengendaliannya tidak bersifat sementara.

Transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali, berupa pengalihan bisnis yang dilakukan dalam rangka reorganisasi entitas entitas yang berada dalam suatu kelompok usaha yang sama, bukan merupakan perubahan kepemilikan dalam arti substansi ekonomi, sehingga transaksi tersebut tidak menimbulkan laba atau rugi bagi kelompok usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam kelompok usaha tersebut. Berhubung transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dipertukarkan, maka transaksi tersebut diakui pada jumlah tercatat berdasarkan metode penyatuan kepemilikan.

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan konsolidasian untuk periode dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode komparatif sajian, disajikan sedemikian rupa seolah-olah penggabungan tersebut telah terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam pengendali.

Selisih antara jumlah imbalan yang dialihkan dan jumlah tercatat dari setiap kombinasi bisnis entitas sepengendali disajikan dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Entitas yang melepas bisnis, dalam pelepasan bisnis entitas sepengendali, mengakui selisih antara imbalan yang diterima dan jumlah tercatat bisnis yang dilepas dalam akun tambahan modal disetor pada bagian ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi

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

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - (a) memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - (b) memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - (c) personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

c. Business Combination Entities Under Common Control

Entities under common control are parties (individual, company, or other form of entities) which directly or indirectly (through one or more intermediaries) control or are controlled by or are under the same control.

Business combination of entities under common control is a business combination of all entities or combined businesses, which are ultimately controlled by the same party (prior or subsequent to the business combination), in which the control is not temporary.

Business combination transaction of entities under common control in form of business transfer with regard to reorganization of entities within the same group of companies does not result in a change of the economic substance of the ownership, in which the transaction does not incur gain or loss to the group as a whole or to the individual company within the group. Therefore, the transaction is recognized at carrying value based on pooling of interest method.

In applying the pooling-of-interest method, the components of the consolidated financial statements for the period during which the business combination occurred and for other periods presented for comparison purposes, are presented in such a manner as if the combination has already occurred since the beginning of the period in which the entities were under common control.

Any difference between amount of consideration transferred and the carrying value of each business combination of entities under common control is recognized as additional paid-in capital as part of equity section in the consolidated statement of financial position.

An entity which is disposing a business unit in connection with the disposal of a business unit of an entity under common control recognizes the difference between the consideration received and carrying amount of the disposed business unit as additional paid-in capital in equity section of the consolidated statement of financial position.

d. Related Party Transaction

Related party represents a person or an entity who is related to the reporting entity:

- (1) A person or a close member of the person's family is related to a reporting entity if that person:
 - (a) has control or joint control over the reporting entity;
 - (b) has significant influence over the reporting entity; or
 - (c) is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

d. Transaksi dengan Pihak-Pihak Berelasi (Lanjutan)

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

(2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:

- (a) Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain).
- (b) Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya).
- (c) Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama.
- (d) Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga.
- (e) Entitas tersebut adalah suatu program imbalan kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor.
- (f) Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam nomor (1).
- (g) Orang yang diidentifikasi dalam huruf (1)(a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personel manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

e. Penjabaran Mata Uang Asing

Grup menerapkan PSAK No. 10 (Penyesuaian 2010), "Pengaruh Perubahan Nilai Tukar Mata Uang Asing", yang menggambarkan bagaimana memasukkan transaksi mata uang asing dan kegiatan usaha luar negeri dalam laporan keuangan entitas dan menjabarkan laporan keuangan ke dalam mata uang penyajian. Grup mempertimbangkan indikator utama dan indikator lainnya dalam menentukan mata uang fungsionalnya. Jika ada indikator yang tercampur dan mata uang fungsional tidak jelas, manajemen menggunakan penilaian untuk menentukan mata uang fungsional yang paling tepat menggambarkan pengaruh ekonomi dari transaksi, kejadian dan kondisi yang mendasarinya.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian Grup. Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam mata uang Rupiah berdasarkan kurs tengah yang berlaku pada saat transaksi dilakukan. Pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan ke dalam rupiah berdasarkan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal terakhir transaksi perbankan pada periode yang bersangkutan. Keuntungan atau kerugian selisih kurs yang timbul dikreditkan atau dibebankan pada operasi periode berjalan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)

d. Related Party Transaction (Continued)

Related party represents a person or an entity who is related to the reporting entity: (Continued)

(2) An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions applies:

- (a) The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others).
- (b) One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member).
- (c) Both entities are joint ventures of the same third party.
- (d) One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity.
- (e) The entity is an employee benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity.
- (f) The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (1).
- (g) A person identified in (1)(a) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or of a parent of the entity).

e. Foreign Currency Translation

The Group applied SFAS No. 10 (Improvement 2010), "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates", which describes how to include foreign currency transactions and foreign operations in the financial statements of an entity and translate financial statements into a presentation currency. The Group considers the primary indicators and other indicators in determining its functional currency. If indicators are mixed and the functional currency is not obvious, management uses its judgments to determine the functional currency that most faithfully represents the economic effects of the underlying transactions, events and conditions.

The consolidated financial statements are presented in Rupiah, which is the Group's functional currency as well as its presentation currency. Transactions involving foreign currencies are recorded in Rupiah at the middle rates of exchange prevailing at the time the transactions are made. At the consolidated statement of financial position date, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect average buying and selling rate of exchange quoted by Bank of Indonesia at the closing of the last banking day of the period. The resulting gains or losses are credited or charged to current operations.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

e. Penjabaran Mata Uang Asing (Lanjutan)

Kurs yang digunakan untuk menjabarkan mata uang asing ke dalam Rupiah adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dolar Amerika Serikat (USD 1)	15.416	15.731

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas mencakup kas, kas pada bank dan deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dan tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

Kas dan setara kas diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Lihat Catatan 3h untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

g. Piutang Usaha dan Piutang Lain-Lain

Piutang usaha adalah jumlah piutang dari pelanggan atas jasa yang diberikan dalam kegiatan usaha normal.

Piutang lain-lain adalah jumlah piutang yang timbul diluar dari kegiatan usaha biasa Grup.

Piutang usaha dan piutang lain-lain yang mempunyai jangka waktu pembayaran yang tetap dan yang tidak diperdagangkan dalam pasar aktif diklasifikasikan sebagai "aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi". Lihat Catatan 3h untuk kebijakan akuntansi atas aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Bunga diakui dengan menggunakan metode suku bunga efektif, kecuali untuk piutang jangka pendek di mana pengakuan bunga tidak material.

Piutang usaha dan piutang lain-lain disajikan sebesar jumlah kotor dikurangi cadangan kerugian penurunan nilai. Grup menetapkan cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan penelaahan atas status masing-masing akun piutang pada akhir tahun, jika ada.

h. Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan Grup terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha – pihak ketiga, piutang lain-lain – pihak ketiga, piutang pihak berelasi dan aset tidak lancar lainnya.

Liabilitas keuangan Grup terdiri dari utang usaha – pihak ketiga, utang lain-lain – pihak ketiga, beban yang masih harus dibayar, deposit pelanggan, pinjaman bank jangka panjang, liabilitas sewa dan utang lain-lain – pihak berelasi.

(i) Klasifikasi

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

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan untuk tujuan mendapatkan arus kas kontraktual; dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata (SPPI) dari jumlah pokok terutang.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)

e. Foreign Currency Translation (Continued)

The exchange rates used against the Rupiah are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
United States Dollar (USD 1)	15.416	15.731

f. Cash and Cash Equivalents

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

Cash and cash equivalents are classified as financial assets carried at amortized cost. See Note 3h for the accounting policy of financial assets carried at amortized cost.

g. Account Receivables and Other Receivables

Account receivables are amounts due from customers for services rendered in the normal course of business.

Other receivables are amounts arising from other ordinary course of the Group.

Account receivables and other receivables which are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market are classified as "financial assets carried at amortized cost". See Note 3h for accounting policies of financial assets carried at amortized cost. Interest is recognized using the effective interest rate method, except for short-term receivables whereby the recognition is immaterial.

Account receivables and other receivables are stated at gross less allowance for impairment losses. The Group provides allowance for impairment losses based on the review of the status of the individual receivable accounts at the end of year, if any.

h. Financial Assets and Liabilities

The Group's financial assets consist of cash and cash equivalents, account receivables – third parties, other receivables – third parties, due from related parties and other non-current assets.

The Group's financial liabilities consist of account payables – third parties, other payables – third parties, accrued expenses, customer deposits, long-term bank loans, lease liabilities and other payables – related party.

(i) Classification

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

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

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(i) Klasifikasi (Lanjutan)

Suatu instrumen utang diukur pada FVOCI, hanya jika memenuhi kedua kondisi berikut dan tidak ditetapkan sebagai FVTPL:

- Aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuan tercapai dengan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan, dan
- Kriteria kontraktual dari aset keuangan yang pada tanggal tertentu menghasilkan arus kas yang merupakan pembayaran pokok dan bunga semata dari jumlah pokok terutang.

Seluruh aset keuangan yang tidak diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi atau aset keuangan yang diukur pada FVOCI sebagaimana ketentuan diatas diukur dengan FVTPL.

Aset keuangan tidak direklasifikasi setelah pengakuan awal, kecuali pada periode setelah Grup mengubah model bisnisnya untuk mengelola aset keuangan.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan ke dalam kategori sebagai berikut pada saat pengakuan awal:

- i. Diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, yang memiliki 2 (dua) sub-klasifikasi, yaitu liabilitas keuangan yang ditetapkan demikian pada saat pengakuan awal dan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan dalam kelompok diperdagangkan;
- ii. Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

(ii) Pengakuan dan pengukuran awal

Semua aset atau liabilitas keuangan pada saat pengakuan awal diukur sebesar nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, kecuali untuk aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, dimana biaya transaksi diakui langsung dalam laba rugi.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang lazim (*regular*), diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup memiliki komitmen untuk membeli atau menjual aset tersebut.

Semua aset dan liabilitas keuangan lainnya pada awalnya diakui pada tanggal perdagangan dimana Grup menjadi suatu pihak dalam ketentuan kontraktual instrumen tersebut.

Biaya transaksi hanya meliputi biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk perolehan suatu aset keuangan atau penerbitan suatu liabilitas keuangan dan merupakan biaya tambahan yang tidak akan terjadi apabila instrumen keuangan tersebut tidak diperoleh atau diterbitkan. Untuk aset keuangan, biaya transaksi ditambahkan pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan aset, sedangkan untuk liabilitas keuangan, biaya transaksi dikurangkan dari jumlah liabilitas yang diakui pada awal pengakuan liabilitas.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

h. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(i) Classification (Continued)

A debt instrument is measured at FVOCI only if it meets both of the following conditions and is not designated as at FVTPL:

- The financial assets is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling the financial assets; and
- Its contractual terms give rise on specified dates to cash flows that are solely payment of principal and interest on the principal amount outstanding.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or FVOCI as described above are measured at FVTPL.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition, except in the period after the Group changes its business model for managing financial assets.

Financial assets are not reclassified subsequent to their initial recognition:

- i. Fair value through profit of loss, which has 2 (two) sub-classifications, i.e financial liabilities designated as such upon initial recognition and financial liabilities classified as held for trading;
- ii. Financial liabilities measured at amortized cost.

(ii) Recognition and initial measurement

All financial assets or liabilities are measured initially at their fair value plus transaction costs, except for financial assets and financial liabilities measured at fair value through profit or loss, transaction costs are recognized directly in profit or loss.

Regular way purchases and sales of financial assets are recognized on the trade date at which the Group commits to purchase or sell those assets.

All other financial assets and liabilities are initially recognized on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Transaction costs include only those costs that are directly attributable to the acquisition of a financial asset or issuance of a financial liability and are incremental costs that would not have been incurred if the financial instruments had not been acquired or issued. In the case of financial assets, transaction costs are added to the amount recognized initially, while for financial liabilities, transaction costs are deducted from the amount of liability recognized initially.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(ii) Pengakuan dan pengukuran awal (Lanjutan)

Biaya transaksi tersebut diamortisasi selama umur instrumen berdasarkan metode suku bunga efektif dan dicatat sebagai bagian dari pendapatan bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan aset keuangan atau sebagai bagian dari beban bunga untuk biaya transaksi sehubungan dengan liabilitas keuangan.

(iii) Penghentian pengakuan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluwarsa atau pada saat Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi dimana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan. Setiap hak atau kewajiban yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Dalam transaksi dimana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan kewajiban yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas. Dalam transfer dimana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan berkelanjutan Grup yang ditentukan dengan seberapa jauh Grup terekspos terhadap perubahan nilai aset yang ditransfer.

Grup menghapusbukukan aset keuangan dan cadangan kerugian penurunan nilai terkait pada saat Grup menentukan bahwa aset Keuangan tersebut tidak dapat ditagih. Keputusan ini diambil setelah Grup melakukan berbagai upaya untuk memperoleh kembali aset keuangan tersebut serta mempertimbangkan informasi seperti telah terjadinya perubahan signifikan pada posisi keuangan debitur/penerbit aset keuangan debitur/penerbit aset keuangan tidak lagi dapat melunasi kewajibannya atau hasil penjualan agunan tidak akan cukup untuk melunasi seluruh eksposur yang diberikan.

(iv) Saling hapus

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

Pendapatan dan beban disajikan dalam jumlah bersih hanya jika diperkenankan oleh standar akuntansi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

h. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(ii) Recognition and initial measurement (Continued)

Such transaction costs are amortized over the terms of the instruments based on the effective interest method and are recorded as part of interest income for transaction costs related to financial assets or interest expenses for transaction costs related to financial liabilities.

(iii) Derecognition

The Group derecognizes a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire or when the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. Any interest in transferred financial assets that is created or retained by the Group is recognized as a separate asset or liability.

The Group derecognizes a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled or expired.

In transaction in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of a financial asset, the Group derecognizes the asset if it does not retain control over the asset. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate. In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the asset to the extent of its continuing involvement, determined by the extent to which it is exposed to changes in the value of the transferred asset.

The Group writes off financial assets and any related allowance for impairment losses when the Group determines that those financial assets are uncollectible. The decision is reached after Group had undertaken various efforts to obtain back the financial asset as well as considering information such as the occurrence of significant changes in the financial position of borrower/financial asset issuer such that the borrower/financial asset issuer can no longer pay the obligation or that proceeds from collateral will not be sufficient to pay back the entire exposure.

(iv) Offsetting

Financial assets and financial liabilities are set off and the net amount is presented in the consolidated statement of financial position when, and only when, the Group has a legally enforceable right to set off the amounts and intends either to settle on a net basis or realize the asset and settle the liability simultaneously.

Income and expenses are presented on a net basis only when permitted by accounting standards.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(v) Pengukuran biaya perolehan diamortisasi

Biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan adalah jumlah aset atau liabilitas keuangan yang diukur pada saat pengakuan awal, dikurangi pembayaran pokok, ditambah atau dikurangi dengan amortisasi kumulatif dengan menggunakan metode suku bunga efektif yang dihitung dari selisih antara nilai awal dan nilai jatuh temponya, dan untuk aset keuangan disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian. Nilai tercatat bruto aset keuangan merupakan biaya perolehan diamortisasi aset keuangan sebelum disesuaikan dengan cadangan kerugian kredit ekspektasian.

Tingkat suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi arus kas di masa datang selama perkiraan umur dari aset keuangan atau liabilitas keuangan (atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat), atas nilai tercatat bruto aset keuangan (ketika aset tidak mengalami penurunan nilai) atau pada biaya perolehan diamortisasi untuk liabilitas keuangan. Pada saat menghitung tingkat suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas di masa datang dengan mempertimbangkan seluruh ketentuan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut (antara lain opsi pelunasan dipercepat), namun tidak mempertimbangkan kerugian kredit di masa mendatang. Untuk aset keuangan yang dibeli atau yang berasal dari aset keuangan memburuk, suku bunga efektif yang disesuaikan dengan risiko kredit dihitung dengan menggunakan arus kas di masa datang termasuk ECL.

Perhitungan suku bunga efektif mencakup biaya transaksi dan seluruh provisi yang dibayarkan atau diterima yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif.

(vi) Pengukuran nilai wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur (*orderly transaction*) antara pelaku pasar (*market participants*) pada tanggal pengukuran di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan dimana Grup memiliki akses pada tanggal tersebut. Nilai wajar liabilitas mencerminkan risiko wanprestasinya.

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika transaksi atas aset dan liabilitas terjadi dengan frekuensi dan *volume* yang memadai untuk menyediakan informasi penentuan harga secara berkelanjutan.

Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif, Grup menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan *input* yang dapat diobservasi dan relevan dan meminimalkan penggunaan *input* yang tidak dapat diobservasi. Teknik penilaian yang dipilih menggabungkan semua faktor yang diperhitungkan oleh pelaku pasar dalam penentuan harga transaksi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

h. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(v) Amortized cost measurement

The amortized cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization using the effective interest method of any difference between the initial amount recognized and the maturity amount, and adjusted for any expected credit loss allowance. The gross carrying amount of a financial asset is the amortized cost of a financial asset before adjusting for any expected credit loss allowance.

The effective interest rate is the rate that exactly discounts the estimated future cash flows through the expected life of the financial asset or financial liability (or, where appropriate, a shorter period), to the gross carrying amount of the financial asset (when the asset is not credit-impaired) or to the amortized cost of the financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimates future cash flows considering all contractual terms of the financial instrument (for example prepayment options), but does not consider any future credit losses. For purchased or originated credit-impaired financial assets, a credit-adjusted effective interest rate is calculated using estimated future cash flows including ECL.

The calculation of the effective interest rate includes transaction costs and all fees paid or received that are an integral part of the effective interest rate.

(vi) Fair value measurement

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal market or, in its absence, the most advantageous market to which the Group has access at that date. The fair value of a liability reflects its non-performance risk.

When available, the Group measures the fair value of a financial instrument using the quoted price in an active market for that instrument. A market is regarded as active if transactions for the asset or liability take place with sufficient frequency and volume to provide pricing information on an ongoing basis.

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. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

h. Aset dan Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

(vi) Pengukuran nilai wajar (Lanjutan)

Bukti terbaik atas nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal adalah harga transaksi, yaitu nilai wajar dari pembayaran yang diberikan atau diterima. Jika Grup menetapkan bahwa nilai wajar pada pengakuan awal berbeda dengan harga transaksi dan nilai wajar tidak dapat dibuktikan dengan harga kuotasi di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik atau berdasarkan teknik penilaian yang hanya menggunakan data dari pasar yang dapat diobservasi, maka nilai wajar instrumen keuangan pada saat pengakuan awal disesuaikan untuk menanggulangi perbedaan antara nilai wajar pada saat pengakuan awal dan harga transaksi. Setelah pengakuan awal, perbedaan tersebut diakui dalam laba rugi berdasarkan umur dari instrumen tersebut namun tidak lebih lambat dari saat penilaian tersebut didukung sepenuhnya oleh data pasar yang dapat diobservasi atau saat transaksi ditutup.

Jika aset atau liabilitas yang diukur pada nilai wajar memiliki harga penawaran dan harga permintaan, maka Grup mengukur aset dan posisi *long* berdasarkan harga penawaran dan mengukur liabilitas dan posisi *short* berdasarkan harga permintaan.

Portofolio aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar, yang terekspos risiko pasar dan risiko kredit yang dikelola oleh Grup berdasarkan eksposur netonya baik terhadap risiko pasar ataupun risiko kredit diukur berdasarkan harga yang akan diterima untuk menjual posisi *net long* (atau dibayar untuk mengalihkan posisi *net short*) untuk eksposur risiko tertentu. Penyesuaian pada level portofolio tersebut dialokasikan pada aset dan liabilitas individual berdasarkan penyesuaian risiko relatif dari masing-masing instrumen individual di dalam portofolio.

i. Persediaan

Persediaan diakui sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan ditentukan menggunakan metode rata-rata tertimbang (*weighted average method*), yang meliputi seluruh biaya-biaya yang terjadi untuk memperoleh persediaan tersebut sampai ke lokasi dan kondisinya saat ini. Nilai realisasi bersih persediaan adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian dan estimasi biaya yang diperlukan untuk membuat penjualan.

Cadangan persediaan usang ditentukan berdasarkan hasil penelaahan terhadap kondisi persediaan pada tanggal pelaporan.

j. Beban Dibayar di Muka

Beban dibayar di muka diamortisasi sesuai masa manfaat masing-masing beban yang bersangkutan dengan menggunakan metode garis lurus.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

h. Financial Assets and Liabilities (Continued)

(vi) Fair value measurement (Continued)

The best evidence of the fair value of a financial instrument at initial recognition is normally the transaction price, i.e., the fair value of the consideration given or received. If the Group determines that the fair value at initial recognition differs from the transaction price and the fair value is evidenced neither by a quoted price in an active market for an identical asset or liability nor based on a valuation technique that uses only data from observable markets, then the financial instrument is initially measured at fair value, adjusted to defer the difference between the fair value at initial recognition and the transaction price. Subsequently, that difference is recognized in profit or loss on an appropriate basis over the life of the instrument but no later than when the valuation is wholly supported by observable market data or the transaction is closed out.

If an asset or a liability measured at fair value has a bid price and an ask price, then the Group measures assets and long positions at a bid price and liabilities and short positions at an ask prices.

Portfolios of financial assets and financial liabilities measured at fair value, that are exposed to market risk and credit risk that are managed by the Group on the basis of the net exposure to either market or credit risk, are measured on the basis of a price that would be received to sell a net long position (or paid to transfer a net short position) for a particular risk exposure. Those portfolio-level adjustments are allocated to the individual assets and liabilities on the basis of the relative risk adjustment of each of the individual instruments in the portfolio.

i. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Cost is determined based on weighted average method, which comprises all costs of purchase, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventory to its present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for obsolescence of inventories is provided based on a review of the condition of inventories at each reporting dates.

j. Prepayments

Prepayments are amortized over the beneficial periods using the straight-line method.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

k. Aset Tetap

Grup menerapkan PSAK No. 16 (Revisi 2014), "Aset Tetap", yang berdampak pada pengakuan aset, penentuan jumlah tercatat dan biaya penyusutan dan kerugian atas penurunan nilai harus diakui dalam kaitannya dengan aset tersebut.

Grup menggunakan model revaluasi untuk tanah dan model biaya untuk kapal, bangunan, peralatan hotel, peralatan kantor, perabotan dan perlengkapan, perlengkapan kapal, perlengkapan kantor dan kendaraan sebagai kebijakan akuntansi pengukuran aset tetapnya.

Model revaluasi

Tanah disajikan sebesar nilai wajar, dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai (jika ada). Penilaian terhadap tanah dilakukan oleh penilai independen eksternal. Penilaian atas aset tersebut dilakukan secara berkala (setiap 5 tahun) untuk memastikan bahwa nilai wajar aset yang direvaluasi tidak berbeda secara material dengan nilai tercatatnya. Akumulasi penyusutan pada tanggal revaluasi dieliminasi terhadap nilai tercatat bruto aset dan nilai netonya disajikan kembali sebesar nilai revaluasian aset tetap.

Surplus revaluasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian surplus revaluasi aset tetap. Namun, kenaikan tersebut diakui dalam laba rugi hingga sebesar jumlah penurunan nilai aset yang sama akibat revaluasi yang pernah diakui sebelumnya dalam laba rugi. Defisit revaluasi diakui dalam laba rugi. Namun penurunan nilai tersebut diakui dalam surplus revaluasi aset tetap sepanjang tidak melebihi saldo surplus revaluasi untuk aset tersebut.

Model biaya

Aset tetap, selain tanah, dinyatakan berdasarkan biaya perolehan, tetapi tidak termasuk biaya perawatan sehari-hari, dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai, jika ada.

Biaya perolehan awal aset tetap meliputi harga perolehan, termasuk bea impor dan pajak pembelian yang tidak boleh dikreditkan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan sesuai dengan tujuan penggunaan yang ditetapkan.

Beban-beban yang timbul setelah aset tetap digunakan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya. Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang dapat melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

k. Fixed Assets

The Group applied SFAS No. 16 (Revised 2014) "Property, Plant and Equipments", which impacts recognition of the assets, the determination of their carrying amounts and depreciation charges and impairment losses to be recognized in relation to them.

The Group uses the revaluation model for land and the cost model for ships, buildings, hotel equipments, office equipments, furniture and fixtures, ship supplies, office supplies and vehicles for its fixed assets measurement.

Revaluation model

Land are presented at fair value less accumulated impairment loss (if any). Valuation of land are performed by certified external independent appraiser. Valuations are performed with sufficient regularity (every 5 years) to ensure that the fair value of revalued asset does not differ materially from its carrying amount. Any accumulated depreciation at the date of revaluation is eliminated against the gross carrying amount of the asset, and the net amount is restated to the revalued amount of the asset.

A revaluation surplus is recorded in other comprehensive income and accumulated in equity under the heading of revaluation surplus. However, the increase is recognized in profit and loss to the extent that it reverses a revaluation deficit of the same asset previously recognized in profit or loss. A revaluation deficit is recognized in profit or loss. However, the decrease shall be recognized in the revaluation surplus to the extent of any credit balance existing in the revaluation surplus in respect of that asset.

Cost model

Fixed assets, except land, are stated at cost, excluding day-to-day servicing, less accumulated depreciation and any impairment value, if any.

The initial cost of fixed assets consists of its purchase price, including import duties and taxes and any directly attributable costs in bringing the assets to its working condition and location for its intended use.

Expenditures incurred after the fixed assets have been put into operations, such as repairs and maintenance costs, are normally charged to profit or loss such costs are incurred. In situations where it can be clearly demonstrated that the expenditures result in an increase in the expected future economic benefits beyond its original standard of performance, the expenditures are capitalized as additional costs of fixed assets.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

k. Aset Tetap (Lanjutan)

k. Fixed Assets (Continued)

Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat aset tetap sebagai berikut:

Fixed assets are depreciated on a straight-line method basis over the fixed assets' useful lives as follows:

Jenis Aset Tetap	Masa manfaat/ Useful lives tahun/ years	Type of Fixed Assets
Kapal	20 (dua puluh/ twenty)	Ships
Bangunan	20 – 40 (dua puluh – empat puluh/ twenty - forty)	Buildings
Peralatan hotel	4 (empat/ four)	Hotel equipments
Peralatan kantor	4 (empat/ four)	Office equipments
Perabotan dan perlengkapan	4 (empat/ four)	Furniture and fixtures
Perlengkapan kapal	4 (empat/ four)	Ship supplies
Perlengkapan kantor	4 (empat/ four)	Office supplies
Kendaraan	4 – 8 (empat – delapan/ four - eight)	Vehicles

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya (*derecognized*) pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Aset tetap yang dijual atau dilepaskan, dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan serta akumulasi penurunan nilai yang terkait dengan aset tetap tersebut. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset tetap ditentukan sebesar perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan, jika ada, dengan jumlah tercatat dari aset tetap tersebut, diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tahun terjadinya penghentian pengakuan.

An item of fixed assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. When assets are sold or retired, the cost and related accumulated depreciation and any impairment loss are removed from the accounts. Any gains or loss arising from derecognition of fixed assets calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the item is included in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the item is derecognized.

Nilai residu, umur manfaat, serta metode penyusutan ditelaah setiap akhir tahun dan dilakukan penyesuaian apabila hasil telaah berbeda dengan estimasi sebelumnya.

The asset's residual values, useful lives and depreciation method are reviewed and adjusted if appropriate, at each financial year end.

Grup menganalisa fakta dan keadaan untuk masing-masing jenis hak atas tanah dalam menentukan akuntansi untuk masing-masing hak atas tanah tersebut sehingga dapat merepresentasikan dengan tepat suatu kejadian atau transaksi ekonomis yang mendasarinya. Jika hak atas tanah tersebut tidak mengalihkan pengendalian atas aset pendasar kepada Grup, melainkan mengalihkan hak untuk menggunakan aset pendasar, Grup menerapkan perlakuan akuntansi atas transaksi tersebut sebagai sewa berdasarkan PSAK No. 73, "Sewa". Jika hak atas tanah secara substansi menyerupai pembelian tanah, maka Grup menerapkan PSAK No. 16 "Aset Tetap".

The Group analyzes the facts and circumstances for each type of landrights in determining the accounting for each of these land rights so that it can accurately represent an underlying economic event or transaction. If the landrights do not transfer control of the underlying assets to the Group, but gives the rights to use the underlying assets, the Group applies the accounting treatment of these transactions as leases under SFAS No. 73, "Lease". If landrights substantially similar to land purchases, the Group applies SFAS No. 16 "Property, Plant and Equipment".

l. Investasi pada Entitas Asosiasi

l. Investment in Associate

Entitas asosiasi adalah suatu entitas dimana Grup mempunyai pengaruh signifikan, tetapi tidak mengendalikan, dan biasanya Grup memiliki 20% atau lebih hak suara, tetapi tidak melebihi 50% hak suara. Investasi pada entitas asosiasi dicatat pada laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas dikurangi kerugian penurunan nilai, jika ada.

Associate is an entity over which the Group has significant influence, but not control, generally accompanied by a shareholding giving rise to voting rights of 20% and above but not exceeding 50%. Investment in associate are accounted for in the consolidated financial statements using the equity method less impairment losses, if any.

Akuisisi

Acquisitions

Investasi pada entitas asosiasi pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan diukur berdasarkan nilai wajar aset yang diserahkan, instrumen ekuitas yang diterbitkan atau liabilitas yang timbul atau diambil alih pada tanggal akuisisi, ditambah biaya yang berhubungan langsung dengan akuisisi.

Investment in an associate or a joint venture is initially recognized at cost. The cost of an acquisition is measured at the fair value of the assets transferred, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed as at the date of exchange, plus costs directly attributable to the acquisition.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

I. Investasi pada Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Akuisisi (Lanjutan)

Goodwill pada entitas asosiasi merupakan selisih lebih yang terkait dengan biaya perolehan investasi pada entitas asosiasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset teridentifikasi dari entitas asosiasi dan dimasukkan dalam jumlah tercatat investasi.

Metode Ekuitas

Dalam menerapkan metode ekuitas, bagian Grup atas laba rugi entitas asosiasi setelah perolehan diakui dalam laba rugi, dan bagian Grup atas penghasilan komprehensif lainnya setelah tanggal perolehan diakui dalam penghasilan komprehensif lainnya. Perubahan dan penerimaan distribusi dari entitas asosiasi setelah tanggal perolehan disesuaikan terhadap nilai tercatat investasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi maka Grup menghentikan pengakuan bagiannya atas rugi lebih lanjut, kecuali Grup memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atau telah melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Keuntungan yang belum direalisasi atas transaksi antara Grup dengan entitas asosiasi dieliminasi sebesar bagian Grup dalam entitas asosiasi tersebut. Kerugian yang belum direalisasi juga dieliminasi kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang ditransfer. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi akan disesuaikan, apabila diperlukan, agar konsisten dengan kebijakan akuntansi Grup.

Dividen yang akan diterima dari entitas asosiasi diakui sebagai pengurang jumlah tercatat investasi.

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat bukti objektif bahwa telah terjadi penurunan nilai atas investasi pada entitas asosiasi. Jika demikian, maka Grup menghitung besarnya penurunan nilai sebagai selisih antara jumlah yang terpulihkan dan nilai tercatat atas investasi pada entitas asosiasi dan mengakui selisih tersebut pada laba rugi.

Pelepasan

Investasi pada entitas asosiasi dihentikan pengakuannya apabila Grup tidak lagi memiliki pengaruh signifikan. Grup mengukur investasi yang tersisa sebesar nilai wajar. Selisih antara jumlah tercatat investasi yang tersisa pada tanggal hilangnya pengaruh signifikan dan nilai wajarnya diakui dalam laba rugi.

Keuntungan dan kerugian yang timbul dari pelepasan sebagian atau dilusi yang timbul pada investasi pada entitas asosiasi dimana pengaruh signifikan masih dipertahankan diakui dalam laba rugi dan hanya suatu bagian proporsional atas jumlah yang telah diakui sebelumnya pada penghasilan komprehensif lainnya yang direklasifikasi ke laba rugi.

m. Sewa

Grup menerapkan PSAK No. 73. 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 identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

I. Investment in Associate (Continued)

Acquisitions (Continued)

Goodwill on an associate represents the excess of the cost of acquisition of the associate over the Group's share of the fair value of the identifiable net assets of the associate and is included in the carrying amount of the investment.

Equity Method

In applying the equity method of accounting, the Group's share of its associate's post acquisition profits or losses is recognized in profit or loss and its share of post-acquisition other comprehensive income is recognized in other comprehensive income. These post-acquisition movements and distributions received from an associate are adjusted against the carrying amounts of the investment.

When the Group's share of the losses of an associate equals or exceeds its interest in the associate the Group does not recognise further losses, unless it has obligations to make or has made payments on behalf of the associate.

Unrealized gains on transactions between the Group and its associate are eliminated to the extent of the Group's interest in the associate. Unrealized losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of impairment of the asset transferred. The accounting policies of the associate have been changed where necessary to ensure consistency with the accounting policies adopted by the Group.

Dividend receivable from an associate is recognized as a reduction in the carrying amount of the investment.

The Group determines at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculates the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value and recognizes the amount in profit or loss.

Disposals

Investment in an associate is derecognized when the Group loses significant influence and any retained equity interest in the entity is remeasured at its fair value. The difference between the carrying amount of the retained interest at the date when significant influence is lost and its fair value is recognized in profit or loss.

Gains and losses arising from partial disposals or dilutions of investment in an associates in which significant influence is retained are recognized in profit or loss, and only a proportionate share of the amount previously recognized in other comprehensive income is reclassified to profit or loss where appropriate.

m. Lease

The Group has applied SFAS No. 73. 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.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Sewa (Lanjutan)

PSAK No. 73 menerapkan persyaratan baru atau amandemen sehubungan dengan akuntansi sewa. Standar ini memperkenalkan perubahan signifikan untuk akuntansi lessee dengan menghapus perbedaan antara sewa operasi dan pembiayaan, serta mensyaratkan pengakuan aset hak-guna dan pengakuan liabilitas sewa pada saat dimulainya sewa untuk seluruh sewa, kecuali:

- Sewa dengan jangka waktu kurang atau sama dengan 12 bulan dan tidak terdapat opsi beli;
- Sewa atas aset dengan nilai rendah.

Untuk menilai apakah kontrak memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian, Grup harus 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:
 1. Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset;
 2. Grup telah mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan selama periode penggunaan.

Pada tanggal inisiasi 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.

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, dimana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima.

Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pada umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai tingkat diskonto.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

m. Lease (Continued)

SFAS No. 73 introduces new or amended requirements with respect to lease accounting. This standard introduces significant changes to lessee accounting by removing the distinction between operating and finance lease, and requiring the recognition of a right-of-use asset and a lease liability at commencement for all leases, except for:

- Leases with a term of less or equal to 12 months and there is no call option;
- Leases of low value assets.

To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group shall assess 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 and:
 1. The Group has the right to operate the asset;
 2. 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 nonlease components. However, for the leases of improvements in which the Group is a lessee, the Group has elected not to separate nonlease components and account for the lease and non-lease components as a single lease component.

The Group recognizes a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct cost incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, less any lease incentives received.

The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

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

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Sewa (Lanjutan)

Pembayaran sewa yang termasuk dalam pengukuran liabilitas sewa meliputi pembayaran berikut ini:

- Pembayaran tetap, termasuk pembayaran tetap secara substansi dikurangi dengan piutang insentif sewa;
- Pembayaran sewa variabel yang bergantung pada indeks atau suku bunga yang pada awalnya diukur dengan menggunakan indeks atau suku bunga pada tanggal permulaan;
- Jumlah yang diperkirakan akan dibayarkan oleh penyewa dengan jaminan nilai residual;
- Harga eksekusi opsi beli jika Perusahaan cukup pasti untuk mengeksekusi opsi tersebut; dan
- Penalti karena penghentian awal sewa kecuali jika Grup cukup pasti untuk tidak menghentikan lebih awal.

Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laporan laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Grup menyajikan aset hak-guna sebagai bagian dari "Aset hak-guna" dan "Liabilitas sewa" di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Modifikasi sewa

Grup mencatat modifikasi sewa sebagai sewa terpisah jika:

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

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

- Mengukur kembali dan mengalokasikan imbalan kontrak modifikasian;
- Menentukan masa sewa dari sewa modifikasian;
- Mengukur kembali liabilitas sewa dengan mendiskontokan pembayaran sewa revisian menggunakan tingkat diskonto revisian berdasarkan sisa umur sewa dan sisa pembayaran sewa dengan melakukan penyesuaian terhadap aset hak-guna. Tingkat diskonto revisian ditentukan sebagai suku bunga pinjaman inkremental Grup pada tanggal efektif modifikasi;

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

m. Lease (Continued)

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following:

- Fixed payments, including in-substance fixed payments less any lease incentive receivable;
- Variable lease payments that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date;
- Amounts expected to be payable under a residual value guarantee;
- The exercise price under a purchase option that the Company is reasonably certain to exercise; and
- Penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

The Group presents right-of-use assets as part of "Right-of-use assets" and "Lease liabilities" in the consolidated statement of financial position.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

Lease modification

The Group account for a lease modification as a separate lease if:

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

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

- Remeasure and allocate the consideration in the modified contract;
- Determine the lease term of the modified lease;
- Remeasure the lease liability by discounting the revised lease payments using a revised discount rate on the basis of the remaining lease term and the remaining lease payment with a corresponding adjustment to the right-of-use assets. The revised discount rate is determined as the Group's incremental borrowing rate at the effective date of the modification;

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

m. Sewa (Lanjutan)

Modifikasi sewa (Lanjutan)

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

- Menurunkan jumlah tercatat aset hak-guna untuk merefleksikan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa untuk modifikasi sewa yang menurunkan ruang lingkup sewa. Grup mengakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian setiap laba rugi yang terkait dengan penghentian sebagian atau sepenuhnya sewa tersebut; dan
- Membuat penyesuaian terkait dengan aset hak-guna untuk seluruh modifikasi sewa lainnya.

n. Cadangan Imbalan Pasca-Kerja

Grup mencatat penyisihan manfaat untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Undang-Undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja. Penyisihan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan pada penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

1. Ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; dan
2. Ketika Grup mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Grup mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian:

1. Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas penyelesaian (*curtailment*) tidak rutin; dan
2. Beban atau penghasilan bunga neto.

o. Penurunan Nilai dari Aset Non-Keuangan (Selain Aset Pajak Tangguhan)

Grup menilai pada tiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada aset. Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, atau ketika penilaian penurunan nilai bagi aset secara tahunan disyaratkan, Grup membuat estimasi nilai terpulihkan aset.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

m. Lease (Continued)

Lease modification (Continued)

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

- Decrease the carrying amount of the right-of-use asset to reflect the partial or full termination of the lease for lease modifications that decrease the scope of the lease. The Group recognize in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income any gain or loss relating to the partial or full termination of the lease; and
- Make a corresponding adjustment to the right-of-use asset for all other lease modifications.

n. Allowance for Post-Employment Benefits

The Group provides provisions defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Law No. 11/2020 concerning Job Creation. The provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Remeasurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to other comprehensive income in the period in which they occur. Remeasurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

1. The date of the plan amendment or curtailment; and
2. The date of the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income:

1. Service costs comprising current service costs, past-service costs, gains and losses on curtailments and non-routine settlements; and
2. Net interest expense or income

o. Impairment of Non-Financial Assets (Excluding Deferred Tax Assets)

The Group assesses at each reporting date whether there is any indication that an asset may be impaired. If any such indication exists, or when annual impairment assessment for an asset is required, the Group makes an estimate of the asset's recoverable amount.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

o. Penurunan Nilai dari Aset Non-Keuangan (Selain Aset Pajak Tangguhan) (Lanjutan)

Suatu nilai terpulihkan aset lebih tinggi dibandingkan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual aset atau unit penghasil kas dan nilai pakainya dan ditentukan sebagai suatu aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain. Di dalam menilai nilai pakai, estimasi arus kas yang diharapkan diperoleh dari aset didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan suku bunga diskon sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu uang dan risiko spesifik aset. Di dalam menilai nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, dibutuhkan model penilaian yang tepat.

Ketika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat sebesar nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian kecuali aset yang relevan dinilai pada jumlah yang direvaluasi, yang dalam hal ini kerugian penurunan nilai diperlakukan sebagai penurunan revaluasi.

Suatu penilaian dilakukan pada setiap tanggal pelaporan sebagaimana apabila terdapat segala indikasi bahwa kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya sudah tidak ada lagi atau mengalami penurunan. Suatu kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya, dibalikkan nilainya jika terdapat perubahan estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengakuan terakhir kerugian penurunan nilai. Apabila demikian kondisinya, nilai tercatat aset meningkat pada jumlah terpulihkannya. Kenaikan tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan, penyusutan bersih, tidak ada kerugian penurunan nilai yang diakui sebelumnya. Pembalikan nilai tersebut diakui di dalam laba rugi kecuali aset tersebut diukur pada jumlah revaluasi, yang dalam hal ini diperlakukan sebagai kenaikan revaluasi.

p. Pinjaman

Pinjaman merupakan dana yang diterima dari bank atau pihak lain dengan kewajiban pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan perjanjian pinjaman.

Pinjaman yang diterima diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi. Biaya tambahan yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan pinjaman dikurangkan dari jumlah pinjaman yang diterima. Lihat Catatan 3h untuk kebijakan akuntansi atas liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diukur pada nilai wajar jumlah yang diterima atau piutang atas penjualan barang dan penyerahan jasa dalam aktivitas normal Grup, setelah dikurangi potongan harga dan diskon dan tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai.

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang dan jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

o. Impairment of Non-Financial Assets (Excluding Deferred Tax Assets) (Continued)

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or cash-generating unit's fair value less costs to sell and its value in use and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets. In assessing value in use, the estimated future cash flows expected to be generated by the asset are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In assessing fair value less costs to sell, an appropriate valuation model is used.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income unless the relevant asset is carried at a revalued amount, in which case the impairment loss is treated as a revaluation decrease.

An assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. A previously recognized impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized previously. Such reversal is recognized in profit or loss unless the asset is measured at revalued amount, in which case the reversal is treated as a revaluation increase.

p. Loan

Loan represents fund received from banks or other parties with the obligation to repay the loan in accordance with the terms of the agreement.

Loan is classified as financial liabilities carried at amortized cost. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition of loan are deducted from the loan amount received. See Note 3h for the accounting policy for financial liabilities carried at amortized cost.

q. Revenue and Expense Recognition

Revenue is measured at fair value of the consideration received or receivable for the sale of goods and rendering services in the ordinary course of the Group's activities, net of rebates and discounts and exclude Value Added Tax.

Revenue recognition have to fulfill 5 steps of assessment:

1. Identify contract(s) with a customer.
2. Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods and services that are distinct.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

q. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

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

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas penyerahkannya barang dan 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 penyerahkannya barang dan jasa yang dijanjikan ke pelanggan.
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga penyerahan berdiri sendiri relatif dari setiap barang dan jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang dan jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

Pendapatan atas penjualan makanan dan minuman diakui pada waktu tertentu.

Pendapatan atas kamar hotel, penyewaan kapal tongkang dan jasa lainnya diakui sepanjang waktu menggunakan metode *output* berdasarkan pengukuran langsung atas jasa yang dialihkan kepada pelanggan sampai saat ini secara relatif terhadap sisa jasa yang dijanjikan dalam kontrak.

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

Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

r. Pajak Penghasilan

Pajak Final

Beban pajak atas pendapatan yang dikenakan pajak final dipisahkan menjadi pos tersendiri dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pendapatan jasa penyewaan kapal tongkang Grup yang diberikan kepada perusahaan Indonesia dikenakan pajak final dengan tarif 1,20% sesuai dengan Undang-Undang Perpajakan di Indonesia.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46: Pajak Penghasilan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

q. Revenue and Expense Recognition (Continued)

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

3. 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 and 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 and services to a customer.
4. Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods and services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative standalone selling price are estimated based on expected cost plus margin.
5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods and services to a customer.

Revenue from selling of food and beverage are recognized at a point in time.

Revenue from hotel rooms, barge charter and other services are recognized over the time using output method on the basis of direct measurements of the services transferred to date relative to the remaining services promised under the contract.

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 "Account receivables" and contract liabilities are presented under "Unearned revenues".

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

r. Income Tax

Final Tax

Tax expense on revenue subject to final tax is separated into a separate item in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

The Group's barge charter income provided to Indonesian companies is subject to a final tax at rates of 1.20% under the Taxation Laws of Indonesia.

Final tax is scoped out from PSAK 46: Income Tax.

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

(Lanjutan)
31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

r. Pajak Penghasilan (Lanjutan)

Pajak Kini

Grup menerapkan PSAK No. 46 (Revisi 2014), "Pajak Penghasilan". PSAK ini mensyaratkan Grup untuk memperhitungkan konsekuensi pajak kini dan mendatang dari pemulihan (penyelesaian) jumlah tercatat aset (liabilitas) masa depan yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, dan transaksi dan kejadian lain dari periode kini yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

PSAK No. 46 (Revisi 2014) juga mensyaratkan Grup mencatat tambahan pajak penghasilan yang berasal dari periode lalu yang ditetapkan dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP), jika ada, sebagai bagian dari "Beban Pajak Penghasilan - Neto" dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Beban pajak kini ditetapkan berdasarkan taksiran laba kena pajak untuk periode yang bersangkutan. Aset dan liabilitas pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara aset dan liabilitas untuk tujuan komersial dan untuk tujuan perpajakan setiap tanggal pelaporan. Manfaat pajak di masa mendatang, seperti saldo rugi fiskal yang belum digunakan, diakui apabila besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasikan.

Pajak Tangguhan

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur pada tarif pajak yang diharapkan akan digunakan pada tahun ketika aset direalisasi atau liabilitas dilunasi berdasarkan tarif pajak (dan peraturan perpajakan) yang berlaku atau secara substansial telah diberlakukan pada tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian.

Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan atau dikreditkan pada operasi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas.

Pengaruh pajak atas perbedaan temporer dan akumulasi rugi pajak, yang masing-masing dapat berupa aset atau liabilitas, disajikan dalam jumlah bersih oleh Grup.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan disajikan di laporan posisi keuangan konsolidasian, kecuali aset dan liabilitas pajak tangguhan untuk entitas yang berbeda, atas dasar kompensasi sesuai dengan penyajian aset dan liabilitas pajak kini.

s. Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak

Undang-undang Pengampunan Pajak No. 11 Tahun 2016 ("UU Pengampunan Pajak") telah disahkan dan diundangkan oleh Pemerintah Republik Indonesia yang berlaku efektif pada 1 Juli 2016. Penghapusan pajak yang seharusnya terutang, tidak dikenai sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, dengan cara mengungkap aset dan membayar uang tebusan sebagaimana diatur dalam UU Pengampunan Pajak.

**3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)**

r. Income Tax (Continued)

Current Tax

The Group adopted SFAS No. 46 (Revised 2014) "Income Taxes". This SFAS requires the Group to account for the current and future tax consequences of the future recovery (settlement) of the carrying amount of assets (liabilities) that are recognized in the consolidated statement of financial position, and transactions and other events of the current period that are recognized in the consolidated financial statements.

SFAS No. 46 (Revised 2014) also requires the Group to present additional tax of prior year through a Tax Assessment Letter (SKP), if any, as part of "Income Tax Expense - Net" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Current tax expense is provided based on the estimated taxable income for the period. Deferred tax assets and liabilities are recognized for temporary differences between the financial and the tax bases of assets and liabilities at each reporting date. Future tax benefits, such as the carry-forward of unused tax losses, are also recognized to the extent that realization of such benefits is probable.

Deferred Tax

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to be applied to the year when the assets are realized or the liabilities are settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted at the consolidated statement of financial position date.

Changes in the carrying amount of deferred tax assets and liabilities due to a change in tax rates are charged or credited to current operations, except to the extent that they relate to items previously charged or credited to equity.

The tax effects of temporary differences and tax loss carryover, which individually are either assets or liabilities, are shown at the applicable net amounts by the Group.

Deferred tax assets and liabilities are presented in the consolidated statement of financial position, except if these are for different legal entities, in the same manner the current tax assets and liabilities are presented.

s. Tax Amnesty Assets and Liabilities Accounting

Tax Amnesty Law No. 11 Year 2016 (Tax Amnesty Law) was passed and ratified by the Government of Indonesia which is effective 1 July 2016. Tax Amnesty is a waiver of tax due, administration sanctions, and tax crime sanctions which can be granted by disclosing assets and paying redemption money as stipulated in this law.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)

31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

s. Akuntansi Aset dan Liabilitas Pengampunan Pajak (Lanjutan)

Aset pengampunan pajak adalah aset yang timbul dari pengampunan pajak berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan sebagai bukti pemberian pengampunan pajak. Sedangkan liabilitas pengampunan pajak adalah liabilitas yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak.

Grup mengakui aset dan liabilitas pengampunan pajak, jika pengakuan atas aset dan liabilitas tersebut disyaratkan oleh Standar Akuntansi Keuangan.

Aset pengampunan pajak diukur sebesar nilai aset berdasarkan Surat Keterangan Pengampunan Pajak. Liabilitas pengampunan pajak diukur sebesar kewajiban kontraktual untuk menyerahkan kas atau setara kas untuk menyelesaikan kewajiban yang berkaitan langsung dengan perolehan aset pengampunan pajak. Selisih antara aset pengampunan pajak dan liabilitas pengampunan pajak diakui pada ekuitas dalam pos tambahan modal disetor. Jumlah tersebut tidak dapat diakui sebagai laba rugi direalisasi maupun direklasifikasi ke saldo laba. Grup mengakui uang tebusan yang dibayarkan dalam laba rugi pada periode Surat Keterangan disampaikan.

Pengukuran setelah pengakuan awal aset dan liabilitas pengampunan pajak mengacu pada Standar Akuntansi Keuangan yang relevan.

Grup menerapkan kriteria penghentian pengakuan atas masing-masing aset dan liabilitas pengampunan pajak sesuai dengan ketentuan dalam Standar Akuntansi Keuangan untuk masing-masing jenis aset dan liabilitas tersebut.

t. 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.

Untuk tujuan pelaporan manajemen, Grup menyajikan tiga segmen operasi, yaitu perhotelan, investasi dan penyewaan kapal tongkang.

u. Laba Bersih per Saham Dasar

Sesuai dengan PSAK No. 56 mengenai "Laba per Saham", laba bersih per saham dasar dihitung dengan membagi laba (rugi) bersih dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar selama tahun yang bersangkutan.

Jika jumlah saham biasa atau instrumen berpotensi saham biasa yang beredar meningkat sebagai akibat dari kapitalisasi, penerbitan saham bonus atau pemecahan saham atau menurun sebagai akibat dari penggabungan saham, maka perhitungan laba per saham dasar dan dilusian untuk seluruh periode yang disajikan disesuaikan secara retrospektif.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION (Continued)

s. Tax Amnesty Assets and Liabilities Accounting (Continued)

Tax amnesty assets are assets resulting from participation in tax amnesty based on Tax Amnesty Approval Letter issued by Minister of Finance as a proved for granting the tax amnesty. While tax amnesty liability is a liability directly related to the acquisition of tax amnesty assets.

The Group recognizes tax amnesty assets and liabilities if the recognition of assets and liabilities are required by the Financial Accounting Standards.

Tax amnesty assets are measured at the value of assets based on the Tax Amnesty Approval Letter. Tax amnesty liabilities measured at the contractual obligation to deliver cash or cash equivalents to settle the obligations directly related to the acquisition of tax amnesty assets. The difference between the tax amnesty assets and liabilities are recognized in the equity as part of additional paid-in capital. The amount cannot be recognized as a realized profit or loss and reclassified to retained earnings. The Group recognizes the redemption was paid in income in the period Approval Letter submitted.

Subsequent measurement of tax amnesty assets and liabilities refers to the relevant Financial Accounting Standards.

The Group applies the criteria upon derecognition of the respective tax amnesty assets and liabilities in accordance with the provisions of Financial Accounting Standards for each type of asset and the liability.

t. Operating Segment

A segment is a distinguishable component of the Group that is 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 in other segments.

For the purpose of management reporting, the Group presented three operating segments, being hospitality, investment and barge charter.

u. Earnings per Share

According to SFAS No. 56, "Earnings per Share", basic earnings per share is computed by dividing net income (loss) for the year by the weighted average number of shares outstanding during the year.

If the number of ordinary shares or potential ordinary shares outstanding increases as a result of capitalization, issuance of bonus shares or stock splits, or decreases as a result of a merger of shares, the calculation of basic or diluted earning per share for all periods is adjusted retrospectively.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

(Lanjutan)
31 Desember 2023

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Continued)

31 December 2023

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

v. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban legal maupun konstruktif sebagai hasil peristiwa lalu, yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan.

Provisi ditelaah pada akhir tiap periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik. Apabila tidak ada lagi kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban, maka provisi tersebut dipulihkan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, jika lebih tepat, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, kenaikan provisi terkait dengan berlalunya waktu diakui sebagai beban keuangan.

w. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

x. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

y. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan standar akuntansi keuangan di Indonesia, mengharuskan manajemen membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi aset, liabilitas, komitmen dan kontinjensi yang dilaporkan. Karena adanya unsur ketidakpastian melekat dalam melakukan estimasi sehingga dapat menyebabkan jumlah sesungguhnya yang dilaporkan pada periode yang akan datang berbeda dengan jumlah yang diestimasi.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

v. Provisions

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

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

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a finance cost.

w. Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. They are disclosed in the notes to the consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

x. Events After the Reporting Period

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements. Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.

y. Significant Accounting Judgements, Estimates and Assumptions

The preparation of the Group's consolidated financial statements, in conformity with Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities, commitments and contingent liabilities which are reported. Due to inherent uncertainty in the estimates thus can lead to actual results reported in future periods differ from those estimates.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

y. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(1) Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada akhir periode pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya, diungkapkan dibawah 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 diluar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan

Dalam menentukan nilai wajar aset keuangan dan liabilitas yang tidak mempunyai harga pasar, Grup menggunakan teknik penilaian seperti yang dijelaskan dalam Catatan 3h untuk instrumen keuangan yang jarang diperdagangkan dan memiliki informasi harga yang terbatas, nilai wajar yang kurang obyektif dan membutuhkan berbagai tingkat penilaian tergantung pada likuiditas, konsentrasi, faktor ketidakpastian pasar, asumsi harga dan risiko lainnya.

Imbalan pasca-kerja

Nilai kini kewajiban imbalan pasca-kerja tergantung pada beberapa faktor yang ditentukan dengan dasar aktuarial berdasarkan beberapa asumsi. Asumsi yang digunakan untuk menentukan biaya (penghasilan) pensiun neto mencakup tingkat diskonto. Perubahan asumsi ini akan mempengaruhi jumlah tercatat imbalan pasca-kerja.

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada akhir periode pelaporan, yakni tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menentukan nilai kini arus kas keluar masa depan estimasian yang diharapkan untuk menyelesaikan kewajiban. Dalam menentukan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasikan dalam mata uang imbalan akan dibayar dan memiliki jangka waktu yang serupa dengan jangka waktu kewajiban yang terkait.

Asumsi kunci imbalan pasca-kerja lainnya sebagian ditentukan berdasarkan kondisi pasar saat ini. Informasi tambahan diungkapkan pada Catatan 12.

Pajak penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

y. Significant Accounting Judgements, Estimates and Assumptions (Continued)

(1) Significant Accounting Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing assumptions and circumstances about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes reflected in the assumptions as they occur.

Fair values of financial assets and liabilities

In determining the fair value for financial assets and financial liabilities for which there is no observable market price, the Group uses the valuation techniques as described in Note 3h for financial instruments that are traded infrequently and a lack of price transparency, fair value is less objective and requires varying degrees of judgement depending on liquidity, concentration, uncertainty of market factors, pricing assumptions and other risks affecting the specific instrument.

Post-employment benefits

The present value of post-employment benefits obligation depends on a number of factors that are determined on an actuarial basis using a number of assumptions. The assumptions used in determining the net cost (income) for pensions include the discount rate. Any changes in these assumptions will impact the carrying amount of post-employment benefits.

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each reporting period. This is the interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related post-employment benefit obligation.

Other key assumptions of post-employment benefit are based in part on current market conditions. Additional information is disclosed in Note 12.

Income tax

Significant judgement is involved in determining provision for corporate income tax. There are certain transaction and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

y. Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

(1) Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan (Lanjutan)

Pajak penghasilan (Lanjutan)

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan, sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan total aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak serta strategi perencanaan pajak masa depan.

Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10.

Estimasi umur manfaat aset tetap

Masa manfaat dari masing-masing aset tetap Grup diestimasi berdasarkan jangka waktu aset tersebut diharapkan tersedia untuk digunakan. Estimasi tersebut didasarkan pada penilaian kolektif berdasarkan bidang usaha yang sama, evaluasi teknis internal dan pengalaman dengan aset sejenis. Estimasi masa manfaat setiap aset ditelaah secara berkala dan diperbarui jika estimasi berbeda dari perkiraan sebelumnya yang disebabkan karena pemakaian, usang secara teknis atau komersial serta keterbatasan hak atau pembatasan lainnya terhadap penggunaan aset. Dengan demikian hasil operasi di masa mendatang mungkin dapat terpengaruh secara signifikan oleh perubahan dalam jumlah dan waktu terjadinya biaya karena perubahan yang disebabkan oleh faktor-faktor yang disebutkan di atas. Penurunan estimasi masa manfaat ekonomis setiap aset tetap akan menyebabkan kenaikan beban penyusutan dan penurunan nilai tercatat aset tersebut.

Tidak terdapat perubahan signifikan dalam estimasi masa manfaat aset tetap selama tahun berjalan.

Estimasi masa manfaat aset tetap diungkapkan pada Catatan 3k.

Penurunan nilai atas piutang

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 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.

3. MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION
(Continued)

y. Significant Accounting Judgements, Estimates and Assumptions (Continued)

(1) Significant Accounting Estimates and Assumptions (Continued)

Income tax (Continued)

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary differences. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of the future taxable profits together with future tax planning strategies.

Further details are disclosed in Note 10.

Estimated useful lives of fixed assets

The useful lives of each of the item of the Group's fixed assets are estimated based on the period over which the asset is expected to be available for use. Such estimation is based on a collective assessment of similar business, internal technical evaluation and experience with similar assets. The estimated useful lives 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 reduction in the estimated useful lives of any item of fixed assets would increase the recorded depreciation expenses and decrease the carrying values of these assets.

There is no change in the estimated useful lives of fixed assets during the year.

Estimated useful lives of fixed assets in Note 3k.

Impairment loss on 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 judgement 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 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.

3. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL (Lanjutan)

y. **Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan** (Lanjutan)

(1) **Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan** (Lanjutan)

Penurunan nilai atas piutang (Lanjutan)

Pencadangan secara spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat informasi tambahan yang diterima yang 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 piutang pada awalnya 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 pembuatan asumsi dan estimasi, untuk menghubungkan informasi yang relevan tentang kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi.

(2) **Pertimbangan Akuntansi yang Signifikan**

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

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.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini dari sisa pembayaran sewa selama jangka waktu sewa, yang didiskontokan dengan menggunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Penentuan jangka waktu sewa dan suku bunga pinjaman inkremental tersebut seringkali melibatkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

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 sewa) hanya dimasukkan dalam jangka waktu sewa jika cukup pasti akan diperpanjang (atau tidak dihentikan), dimana penentuan jangka waktu sewa yang cukup pasti membutuhkan estimasi dan pertimbangan yang signifikan.

3. **MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION** (Continued)

y. **Significant Accounting Judgements, Estimates and Assumptions** (Continued)

(1) **Significant Accounting Estimates and Assumptions** (Continued)

Impairment loss on receivables (Continued)

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

The Group applies simplified approach to measure expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all account receivables. In determining expected credit losses, management is required to exercise judgement in making assumptions and estimates to incorporate relevant information about past events, current conditions and forecasts of economic conditions.

(2) **Significant Accounting Judgements**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Lease

Determination whether an arrangement is or contains a lease requires careful judgement 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.

Lease liabilities were measured at the present value of the remaining lease payments during the lease term, discounted using the Group's incremental borrowing rate. Determination of the lease term and the incremental borrowing rates often involves significant estimates and judgements.

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 of lease contract) are only included in the lease term if the lease is reasonably certain to be extended (or not terminated), whereby the determination of reasonably certain lease term requires significant estimation and judgement.

3. **INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL** (Lanjutan)

y. **Pertimbangan, Estimasi dan Asumsi Akuntansi yang Signifikan** (Lanjutan)

(2) **Pertimbangan Akuntansi yang Signifikan** (Lanjutan)

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Grup yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian: (Lanjutan)

Sewa (Lanjutan)

Dalam menentukan suku bunga pinjaman Grup inkremental, terdapat beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan, yang banyak di antaranya memerlukan estimasi dan pertimbangan untuk dapat secara andal mengukur penyesuaian yang diperlukan untuk sampai pada tingkat diskonto akhir. Grup mempertimbangkan faktor-faktor utama berikut: risiko kredit korporat Grup, jangka waktu sewa, jangka waktu pembayaran sewa, lingkungan ekonomi, waktu di mana sewa dimulai, dan mata uang di mana pembayaran sewa ditentukan.

Penentuan pemenuhan kewajiban pelaksanaan

Grup menyimpulkan bahwa pendapatan jasa diakui sepanjang waktu karena pelanggan secara simultan menerima dan mengkonsumsi manfaat yang diberikan oleh Grup. Fakta bahwa entitas lain tidak perlu mengulang kembali jasa yang telah dilaksanakan oleh Grup sampai saat ini.

Grup menentukan bahwa metode *output* adalah metode yang paling tepat untuk mengukur kemajuan jasa yang telah dilaksanakan. Grup mengakui pendapatan berdasarkan pengukuran langsung atas jasa yang dialihkan kepada pelanggan sampai saat ini secara relatif terhadap sisa jasa yang dijanjikan dalam kontrak.

Klasifikasi aset dan liabilitas keuangan

Grup menetapkan kategori atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan definisi yang ditetapkan PSAK No. 71 dipenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti diungkapkan pada Catatan 3h.

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari Grup adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana Grup beroperasi. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban.

3. **MATERIAL ACCOUNTING POLICIES INFORMATION**
(Continued)

y. **Significant Accounting Judgements, Estimates and Assumptions** (Continued)

(2) **Significant Accounting Judgements** (Continued)

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the consolidated financial statements: (Continued)

Lease (Continued)

In determining the Group's incremental borrowing rate, there are a number of factors to consider, many of which need estimate and judgement in order to be able to reliably quantify any necessary adjustments to arrive at the final discount rates. The Group considers the following main factors: the Group corporate credit risk, the lease term, the lease payment term, the economic environment, the time at which the lease is entered into, and the currency in which the lease payments are denominated.

Satisfaction of performance obligation

The Group concluded that revenue from services is to be recognized over the time because the customer simultaneously receives and consume the benefits provided by the Group. The fact that another entity would not need to re-perform the service that the Group has provided to date.

The Group determined that the output method is the appropriate method in measuring progress of the service provided. The Group recognized revenue on the basis of direct measurements of the services transferred to date relative to the remaining services promised under the contract.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the category of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definition set forth in SFAS No. 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 3h.

Determination of functional currency

The functional currency of the Group is the currency of the primary economic environment in which the Group operates. It is the currency that mainly influences the revenue and expenses.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN SETARA KAS

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Kas			Cash on hand
Rupiah	160.431.318	437.398.072	Rupiah
Dolar Amerika Serikat	<u>89.952.360</u>	<u>91.790.385</u>	United States Dollar
Sub-jumlah	<u>250.383.678</u>	<u>529.188.457</u>	Sub-total
Bank			Cash in banks
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.840.408.704	14.723.198.489	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Oke Indonesia Tbk	1.996.020.443	-	PT Bank Oke Indonesia Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.545.168.186	834.835.424	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.391.057.727	1.965.605.380	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	923.259.521	10.947.993	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	605.753.529	459.918.101	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	50.640.476	740.878.335	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank UOB Indonesia	13.141.717	-	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank CIMB NiagaTbk	-	1.113.588.551	PT Bank CIMB NiagaTbk
PT Bank Sinarmas Tbk	-	56.674.363	PT Bank Sinarmas Tbk
Dolar Amerika Serikat			United States Dollar
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	31.393.297	32.978.626	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	9.231.408	40.504.493	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	<u>-</u>	<u>8.290.237</u>	PT Bank Central Asia Tbk
Sub-jumlah	<u>14.406.075.008</u>	<u>19.987.419.992</u>	Sub-total
Deposito berjangka			Time Deposit
Rupiah			Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	<u>1.054.500.000</u>	<u>1.001.808.219</u>	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
Jumlah	<u>15.710.958.686</u>	<u>21.518.416.668</u>	Total

Tingkat suku bunga per tahun atas deposito berjangka diatas adalah sebagai berikut:

The interest rate earned per annum on the above time deposits is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Tingkat suku bunga deposito berjangka per tahun	2,75%	2,75%	<i>Time deposits interest rate per annum</i>

Saldo kas dan setara kas dalam mata uang asing sebesar Rp 130.577.065 atau setara dengan USD 8.470 dan Rp 173.563.741 atau setara dengan USD 11.033, masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Cash and cash equivalents denominated in foreign currency were amounting to Rp 130,577,065 or equivalent to USD 8,470 and Rp 173,563,741 or equivalent USD 11,033 as at 31 December 2023 and 2022, respectively.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak memiliki kas dan setara kas yang ditempatkan pada pihak berelasi.

As at 31 December 2023 and 2022, the Group had no cash and cash equivalents placed at any related party.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat kas dan setara kas yang digunakan sebagai jaminan atau dibatasi penggunaannya.

As at 31 December 2023 and 2022, none of the cash and cash equivalents were pledged as collateral nor restricted for use.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Rincian piutang usaha berdasarkan kategori adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Time charter</i>	5.805.430.435	5.057.122.739
<i>City ledger</i>	2.672.316.845	4.994.081.628
<i>Guest ledger</i>	934.659.527	1.424.961.087
Kartu kredit	<u>127.169.962</u>	<u>281.863.815</u>
Jumlah	9.539.576.769	11.758.029.269
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(1.680.946.959)	(935.156.772)
Jumlah – Bersih	<u>7.858.629.810</u>	<u>10.822.872.497</u>

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo awal	935.156.772	623.437.848
Penambahan tahun berjalan	<u>745.790.187</u>	<u>311.718.924</u>
Saldo akhir	<u>1.680.946.959</u>	<u>935.156.772</u>

Pengelompokan piutang usaha menurut jumlah hari tunggakan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Belum jatuh tempo	4.203.691.737	4.189.490.722
Telah jatuh tempo:		
1 - 60 hari	2.594.210.326	5.701.926.947
61 - 90 hari	48.473.595	35.180.378
Lebih dari 90 hari	<u>2.693.201.111</u>	<u>1.831.431.222</u>
Jumlah	<u>9.539.576.769</u>	<u>11.758.029.269</u>

Time charter merupakan piutang usaha kepada pihak ketiga atas sewa pemakaian kapal tongkang.

Rincian piutang usaha *time charter* berdasarkan nama pelanggan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PT Bharinto Ekatama	2.797.332.704	1.997.633.412
PT Borneo Aura Sukses	1.532.618.043	1.558.594.620
PT Trubaindo Coal Mining	<u>1.475.479.688</u>	<u>1.500.894.707</u>
Jumlah	<u>5.805.430.435</u>	<u>5.057.122.739</u>

City ledger merupakan pencatatan atas tagihan dan pembayaran dari tamu yang sudah tidak menginap dan masih memiliki utang kepada hotel.

Rincian piutang usaha *city ledger* adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
The Hermitage Hotel	1.977.821.510	4.458.418.559
Pomelo Hotel	<u>694.495.335</u>	<u>535.663.069</u>
Jumlah	<u>2.672.316.845</u>	<u>4.994.081.628</u>

5. ACCOUNT RECEIVABLES – THIRD PARTIES

Detail of account receivables by category are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Time charter</i>	5.805.430.435	5.057.122.739
<i>City ledger</i>	2.672.316.845	4.994.081.628
<i>Guest ledger</i>	934.659.527	1.424.961.087
Credit card	<u>127.169.962</u>	<u>281.863.815</u>
Total	9.539.576.769	11.758.029.269
Less: Allowance for impairment losses	(1.680.946.959)	(935.156.772)
Total – Net	<u>7.858.629.810</u>	<u>10.822.872.497</u>

The movement in the allowance for impairment losses of account receivables is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beginning balance	935.156.772	623.437.848
Addition during the year	<u>745.790.187</u>	<u>311.718.924</u>
Ending balance	<u>1.680.946.959</u>	<u>935.156.772</u>

The classification of account receivables by days overdue is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Current	4.203.691.737	4.189.490.722
Past due:		
1 – 60 days	2.594.210.326	5.701.926.947
61 – 90 days	48.473.595	35.180.378
More than 90 days	<u>2.693.201.111</u>	<u>1.831.431.222</u>
Total	<u>9.539.576.769</u>	<u>11.758.029.269</u>

Time charter represents account receivables from third parties for chartering barges.

Detail of *time charter* account receivables by customer name is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
PT Bharinto Ekatama	2.797.332.704	1.997.633.412
PT Borneo Aura Sukses	1.532.618.043	1.558.594.620
PT Trubaindo Coal Mining	<u>1.475.479.688</u>	<u>1.500.894.707</u>
Total	<u>5.805.430.435</u>	<u>5.057.122.739</u>

The *city ledger* represents charges and payments of unregistered hotel guests who maintain accounts with the hotel.

Detail of *city ledger* account receivables is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
The Hermitage Hotel	1.977.821.510	4.458.418.559
Pomelo Hotel	<u>694.495.335</u>	<u>535.663.069</u>
Total	<u>2.672.316.845</u>	<u>4.994.081.628</u>

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. **PIUTANG USAHA – PIHAK KETIGA** (Lanjutan)

Guest ledger merupakan pencatatan atas tagihan dan pembayaran dari tamu yang masih menginap di hotel.

Rincian piutang usaha guest ledger adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
The Hermitage Hotel	883.667.029	1.252.615.746	The Hermitage Hotel
Pomelo Hotel	50.992.498	172.345.341	Pomelo Hotel
Jumlah	<u>934.659.527</u>	<u>1.424.961.087</u>	Total

Rincian piutang usaha kartu kredit adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
The Hermitage Hotel	127.169.962	121.506.291	The Hermitage Hotel
Pomelo Hotel	-	160.357.524	Pomelo Hotel
Jumlah	<u>127.169.962</u>	<u>281.863.815</u>	Total

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak memiliki piutang usaha pada pihak berelasi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat piutang usaha yang digunakan sebagai jaminan.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang usaha – pihak ketiga telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul akibat dari penurunan nilai tersebut.

5. **ACCOUNT RECEIVABLES – THIRD PARTIES** (Continued)

The guest ledger represents records of guests' charges and payments of current guests of the hotel.

Detail of guest ledger account receivables is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
The Hermitage Hotel	883.667.029	1.252.615.746	The Hermitage Hotel
Pomelo Hotel	50.992.498	172.345.341	Pomelo Hotel
Total	<u>934.659.527</u>	<u>1.424.961.087</u>	Total

Detail of credit card account receivables is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
The Hermitage Hotel	127.169.962	121.506.291	The Hermitage Hotel
Pomelo Hotel	-	160.357.524	Pomelo Hotel
Total	<u>127.169.962</u>	<u>281.863.815</u>	Total

As at 31 December 2023 and 2022, the Group had no account receivables to related party.

As at 31 December 2023 and 2022, none of the account receivables were pledged as collateral.

As at 31 December 2023 and 2022, the management of the Group believes that the allowance for impairment losses of account receivables – third parties was sufficient to cover possible losses that may arise from such impairment.

6. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI**

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, entitas asosiasi yang dimiliki oleh Grup adalah sebagai berikut:

Nama entitas/ Entity name	Domisili/ Domicile	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership		Kegiatan usaha/ Business activity
		2023	2022	
PT Satria Balitama	Bali	30%	30%	Perhotelan/ Hospitality
PT Istana Wisesa Balitama	Bali	30%	30%	Perhotelan/ Hospitality

Entitas asosiasi Grup merupakan perusahaan swasta tertutup dan tidak terdapat harga pasar yang dikutip yang tersedia untuk saham entitas asosiasi tersebut.

Ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi Grup, dimana tidak diperdagangkan di bursa, adalah sebagai berikut:

6. **INVESTMENT IN ASSOCIATES**

As at 31 December 2023 and 2022, the associates of the Group are as follows:

The Company's associates are private company and there were no quoted market price available for their shares.

The summary of the Group's associates financial information, which is unlisted, is as follows:

31 Desember/ December 2023	Aset lancar/ Current assets	Aset tidak lancar/ Non-current assets	Liabilitas jangka pendek/ Current liabilities	Liabilitas jangka panjang/ Non-current liabilities	Pendapatan/ Revenues	Labanya (rugi) bersih/ Net profit (loss)
PT Satria Balitama	5.969.795.150	1.018.331.840.042	24.856.299.017	140.297.091.491	993.023.259	(30.519.863.566)
PT Istana Wisesa Balitama	102.901.700	1.495.260.052	-	-	-	16.161.752

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. **INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI** (Lanjutan)

Ringkasan informasi keuangan entitas asosiasi Grup, dimana tidak diperdagangkan di bursa, adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

6. **INVESTMENT IN ASSOCIATES** (Continued)

The summary of the Group's associates financial information, which is unlisted, is as follows: (Continued)

31 Desember/ December 2022	Aset lancar/ Current assets	Aset tidak lancar/ Non-current assets	Liabilitas jangka pendek/ Current liabilities	Liabilitas jangka panjang/ Non-current liabilities	Pendapatan/ Revenues	Laba (rugi) bersih/ Net profit (loss)
PT Satria Balitama	8.872.330.152	1.020.283.776.440	34.508.233.658	96.414.764.683	45.277.778 (	28.515.616.898)
PT Istana Wisesa Balitama	102.958.267	1.597.898.319	-	-		15.898.319

Mutasi investasi pada entitas asosiasi adalah sebagai berikut:

The movement in investment in associates is as follows:

2023	Saldo awal/ Beginning balance	Bagian laba (rugi) bersih/ Share in net profit (loss)	Saldo Akhir/ Ending balance	2023
Metode Ekuitas				Equity Method
PT Satria Balitama	299.322.121.546 (	9.155.959.069)	290.166.162.477	PT Satria Balitama
PT Istana Wisesa Balitama	75.000.000	4.848.526	79.848.526	PT Istana Wisesa Balitama
Jumlah	299.397.121.546 (	9.151.110.543)	290.246.011.003	Total
2022	Saldo awal/ Beginning balance	Bagian rugi bersih/ Share in net loss	Saldo Akhir/ Ending balance	2022
Metode Ekuitas				Equity Method
PT Satria Balitama	307.876.806.616 (	8.554.685.070)	299.322.121.546	PT Satria Balitama
PT Istana Wisesa Balitama	75.000.000	-	75.000.000	PT Istana Wisesa Balitama
Jumlah	307.951.806.616 (	8.554.685.070)	299.397.121.546	Total

PT Istana Wisesa Balitama belum beroperasi secara komersial sejak didirikan hingga pada tanggal 31 Desember 2023.

PT Istana Wisesa Balitama has not started its commercial operations yet since its establishment until 31 December 2023.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET TETAP

7. FIXED ASSETS

	2023				
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo akhir/ Ending balance		Valuation
Penilaian					Valuation
Tanah	336.469.000.000	-	-	336.469.000.000	Land
Biaya perolehan					At cost
Kapal	102.724.561.121	3.890.187.732	-	106.614.748.853	Ships
Bangunan	240.592.354.621	136.299.670	-	240.728.654.291	Buildings
Peralatan hotel	18.846.055.348	1.922.748.076	(222.750.000)	20.546.053.424	Hotel equipments
Peralatan kantor	99.086.970	-	-	99.086.970	Office equipments
Perabotan dan perlengkapan	46.738.972.348	1.015.359.522	-	47.754.331.870	Furniture and fixtures
Perlengkapan kapal	2.352.579.631	37.272.000	-	2.389.851.631	Ship supplies
Perlengkapan kantor	722.531.085	6.201.703	-	728.732.788	Office supplies
Kendaraan	4.953.769.168	-	-	4.953.769.168	Vehicles
Jumlah biaya perolehan	<u>753.498.910.292</u>	<u>7.008.068.703</u>	<u>(222.750.000)</u>	<u>760.284.228.995</u>	Total costs
Akumulasi penyusutan					Accumulated depreciation
Kapal	63.618.698.438	6.192.433.800	-	69.811.132.238	Ships
Bangunan	67.030.806.569	7.492.681.209	-	74.523.487.778	Buildings
Peralatan hotel	12.980.530.793	2.507.634.420	(129.937.500)	15.358.227.713	Hotel equipments
Peralatan kantor	99.069.262	17.708	-	99.086.970	Office equipments
Perabotan dan perlengkapan	46.577.358.648	454.193.837	-	47.031.552.485	Furniture and fixtures
Perlengkapan kapal	1.965.730.432	148.884.827	-	2.114.615.259	Ship supplies
Perlengkapan kantor	563.277.306	120.219.594	-	683.496.900	Office supplies
Kendaraan	861.005.279	551.833.333	-	1.412.838.612	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>193.696.476.727</u>	<u>17.467.898.728</u>	<u>(129.937.500)</u>	<u>211.034.437.955</u>	Total accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>559.802.433.565</u>			<u>549.249.791.040</u>	Carrying amount

	2022					
	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Revaluasi/ Revaluation	Saldo akhir/ Ending balance		Valuation
Penilaian						Valuation
Tanah	305.900.000.000	-	-	30.569.000.000	336.469.000.000	Land
Biaya perolehan						At cost
Kapal	100.051.694.393	2.672.866.728	-	-	102.724.561.121	Ships
Bangunan	240.301.374.569	290.980.052	-	-	240.592.354.621	Buildings
Peralatan hotel	17.946.952.938	899.102.410	-	-	18.846.055.348	Hotel equipments
Peralatan kantor	99.086.970	-	-	-	99.086.970	Office equipments
Perabotan dan perlengkapan	46.238.083.207	500.889.141	-	-	46.738.972.348	Furniture and fixtures
Perlengkapan kapal	2.312.698.100	39.881.531	-	-	2.352.579.631	Ship supplies
Perlengkapan kantor	768.714.094	1.998.900	(48.181.909)	-	722.531.085	Office supplies
Kendaraan	539.102.500	4.414.666.668	-	-	4.953.769.168	Vehicles
Jumlah biaya perolehan	<u>714.157.706.771</u>	<u>8.820.385.430</u>	<u>(48.181.909)</u>	<u>30.569.000.000</u>	<u>753.498.910.292</u>	Total costs
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Kapal	56.779.263.950	6.839.434.488,00	-	-	63.618.698.438	Ships
Bangunan	59.546.256.951	7.484.549.618	-	-	67.030.806.569	Buildings
Peralatan hotel	10.201.850.244	2.778.680.549	-	-	12.980.530.793	Hotel equipments
Peralatan kantor	96.817.179	2.252.083	-	-	99.069.262	Office equipments
Perabotan dan perlengkapan	46.162.301.307	415.057.341	-	-	46.577.358.648	Furniture and fixtures
Perlengkapan kapal	1.789.458.318	176.272.114	-	-	1.965.730.432	Ship supplies
Perlengkapan kantor	447.142.640	135.206.672	(19.072.006)	-	563.277.306	Office supplies
Kendaraan	539.102.500	321.902.779	-	-	861.005.279	Vehicles
Jumlah akumulasi penyusutan	<u>175.562.193.089</u>	<u>18.153.355.644</u>	<u>(19.072.006)</u>	<u>-</u>	<u>193.696.476.727</u>	Total accumulated depreciation
Jumlah tercatat	<u>538.595.513.682</u>				<u>559.802.433.565</u>	Carrying amount

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET TETAP (Lanjutan)

Beban penyusutan aset tetap dialokasikan sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban usaha (Catatan 16)	11.126.580.100	11.137.649.041
Beban pokok pendapatan (Catatan 15)	<u>6.341.318.628</u>	<u>7.015.706.603</u>
Jumlah	<u><u>17.467.898.728</u></u>	<u><u>18.153.355.644</u></u>

Pengurangan aset tetap untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 mencakup penghapusan aset tetap dengan rincian kerugian bersih yang diperoleh sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hasil penjualan	-	-
Jumlah tercatat	<u>(92.812.500)</u>	<u>(29.109.903)</u>
Kerugian atas penghapusan aset tetap	<u><u>(92.812.500)</u></u>	<u><u>(29.109.903)</u></u>

Grup memiliki sebidang tanah dengan status Hak Guna Bangunan ("HGB") yang memiliki masa berlaku selama 24 tahun yang berlaku sampai dengan tahun 2039. Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak akan terdapat kesulitan dalam memperpanjang hak atas tanah karena tanah tersebut diperoleh secara sah dan dilengkapi bukti kepemilikan yang sah.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset tetap tertentu digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank jangka panjang (Catatan 11).

Aset tetap tertentu telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya dengan jumlah nilai pertanggungan sebesar Rp 270.402.000.000 dan Rp 270.280.000.000 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen Grup berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut telah memadai untuk menutupi kemungkinan terjadinya kerugian terhadap risiko yang diasuransikan.

Nilai wajar dari aset tetap pada tanggal 23 November 2022, ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Andang Kosasih, Maman Firmansyah, Agus Prihatanto & Rekan, penilai independen, yang ditanda tangani oleh Ir. Andang Kosasih, MAPPI (Cert.), sesuai laporannya yang bertanggal 24 Januari 2023 adalah sebesar Rp 336.469.000.000. Penilaian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan harga pasar.

Nilai wajar dari aset tetap pada tanggal 8 Mei 2018, ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Wiseso Saladin & Rekan, penilai independen, yang ditanda tangani oleh Bayu R. Wiseso MAPPI (Cert.), sesuai laporannya yang bertanggal 18 Mei 2018 adalah sebesar Rp 305.900.000.000. Penilaian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan harga pasar.

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

Seluruh aset tetap yang ada pada tanggal pelaporan digunakan untuk menunjang aktivitas operasi Grup. Beberapa dari aset tersebut sudah disusutkan penuh.

7. FIXED ASSETS (Continued)

Depreciation expenses of fixed assets were allocated to the followings:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Operating expenses (Note 16)	11.137.649.041	11.137.649.041
Cost of revenues (Note 15)	<u>7.015.706.603</u>	<u>7.015.706.603</u>
Total	<u><u>18.153.355.644</u></u>	<u><u>18.153.355.644</u></u>

Deductions of fixed assets for the years ended 31 December 2023 and 2022 consisted of disposal of fixed assets with details of resulting net loss are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Proceeds from sales	-	-
Carrying amount	<u>(29.109.903)</u>	<u>(29.109.903)</u>
Loss on disposal of fixed assets	<u><u>(29.109.903)</u></u>	<u><u>(29.109.903)</u></u>

The Group owns a plot of land with "Hak Guna Bangunan" title ("Right to Build" or "HGB") with validity of 24 years until year 2039. The management of the Group believes that there will be no difficulty in extending the land rights as the land was acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

As at 31 December 2023 and 2022, certain fixed assets were pledged as collateral for long-term bank loans (Note 11).

Certain fixed assets were covered by insurance against losses from fire and other risks with a total sum insured amounting to Rp 270,402,000,000 and Rp 270,280,000,000 as at 31 December 2023 and 2022, respectively. The management of the Group believes that the total sum insured was sufficient to cover the possible losses from the insured risks.

The fair value of fixed assets as at 23 November 2022, was determined based on valuation of Public Appraiser Firm (KJPP) Andang Kosasih, Maman Firmansyah, Agus Prihatanto & Rekan, independent appraiser, signed by Ir. Andang Kosasih, MAPPI (Cert.), according to their report dated 24 January 2023 was amounting to Rp 336,469,000,000. The valuation was carried out using market value approach method.

The fair value of fixed assets as at 8 May 2018, was determined based on valuation of Public Appraiser Firm (KJPP) Wiseso Saladin & Rekan, independent appraiser, signed by Bayu R. Wiseso, MAPPI (Cert.), according to their report dated 18 May 2018 was amounting to Rp 305,900,000,000. The valuation was carried out using market value approach method.

The Management of the Group believes that there was no condition nor event that indicates impairment in the carrying amount of its fixed assets, and therefore an allowance for impairment losses of fixed assets was not considered necessary.

The entire fixed assets as at the reporting date are fully used to support the Group's operational activities. Some of those assets are fully depreciated.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET TETAP (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, berdasarkan penelaahan atas estimasi umur manfaat, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap, manajemen Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat perubahan atas estimasi masa manfaat, nilai residu dan metode penyusutan aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat aset tetap yang tidak dipakai sementara, dihentikan dari penggunaan aktif dan diklasifikasikan sebagai tersedia untuk dijual oleh Grup.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak mempunyai komitmen belanja modal.

8. ASET TIDAK LANCAR LAINNYA

Rincian aset tidak lancar lainnya adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deposit	263.012.223	105.557.818
<i>Restricted fund</i>	100.696.359	-
Jaminan proyek (Catatan 19b)	-	20.000.000.000
Biaya pra-operasi entitas anak	-	1.981.139.627
Cadangan pembelian aset	-	617.810.495
Jumlah	<u>363.708.582</u>	<u>22.704.507.940</u>

Pada tanggal 31 Desember 2022, jaminan proyek sebesar Rp 20.000.000.000 merupakan jaminan proyek pengembangan bangun guna serah antara PT Wijaya Wisesa Realty, entitas induk, dengan PT Wijaya Wisesa Development, entitas anak, yang diatur dalam perjanjian tanggal 1 April 2019, dimana jaminan proyek tersebut dapat dikembalikan pada saat dimulainya pengoperasian gedung atau jika terjadi pembatalan perjanjian.

Berdasarkan surat perjanjian No. 03/WWR-WWD/III/22 tanggal 3 Maret 2022, kedua pihak telah setuju melakukan pembatalan atas perjanjian kerjasama tersebut. PT Wijaya Wisesa Realty, entitas induk, akan mengembalikan saldo jaminan proyek tersebut secara bertahap dengan nominal pembayaran sebesar Rp 500.000.000 per bulan selama 50 (lima puluh) bulan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, aset tidak lancar lainnya – jaminan proyek sebesar Rp 20.000.000.000 telah dinet-off dengan utang lain-lain – pihak berelasi.

9. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA

Rincian utang usaha – pihak ketiga berdasarkan jenis mata uang adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Dolar Amerika Serikat		
Sheraton Overseas Management Corporation	7.819.682.291	5.680.139.770
Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	2.216.266.749	2.438.919.282
Rupiah		
PT Indo Pacific Sheraton	1.066.395.988	480.602.275
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 300.000.000)	2.073.451.743	3.227.390.607
Jumlah	<u>13.175.796.771</u>	<u>11.827.051.934</u>

7. FIXED ASSETS (Continued)

As at 31 December 2023 and 2022, based on review of estimated useful lives, residual values and methods of depreciation of fixed assets, management of the Group believes that there were no changes in the useful lives, residual values and method of depreciation of fixed assets.

As at 31 December 2023 and 2022, there was no fixed assets which was temporarily not in use, retired from use and classified as held for sale by the Group.

As at 31 December 2023 and 2022, the Group had no capital expenditures commitment.

8. OTHER NON-CURRENT ASSETS

Detail of other non-current assets is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Deposit	263.012.223	105.557.818
<i>Restricted fund</i>	100.696.359	-
Project guarantee (Note 19b)	-	20.000.000.000
Pre-operation cost of subsidiary	-	1.981.139.627
Reserve of assets purchase	-	617.810.495
Total	<u>363.708.582</u>	<u>22.704.507.940</u>

As at 31 December 2022, the project guarantee amounting to Rp 20,000,000,000 represents the project guarantee for the build-operate-transfer between PT Wijaya Wisesa Realty, the parent entity, and PT Wijaya Wisesa Development, subsidiary, which are stipulated in the agreement dated 1 April 2019, where the project guarantee is refundable upon the commencement of building operation or in the event of cancellation of the agreement.

Based on agreement letter No. 03/WWR-WWD/III/22 dated 3 March 2022, both parties have agreed to cancel the cooperation agreement. PT Wijaya Wisesa Realty, the parent entity, will return the balance of the project guarantee in stages with a nominal payment of Rp 500,000,000 per month for 50 (fifty) months.

As at 31 December 2023, other non-current assets – project guarantee amounting to Rp 20,000,000,000 has been net-off against other payables - related party.

9. ACCOUNT PAYABLES – THIRD PARTIES

Detail of account payables – third parties by currency is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
United States Dollar		
Sheraton Overseas Management Corporation	7.819.682.291	5.680.139.770
Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	2.216.266.749	2.438.919.282
Rupiah		
PT Indo Pacific Sheraton	1.066.395.988	480.602.275
Others (each below Rp 300,000,000)	2.073.451.743	3.227.390.607
Total	<u>13.175.796.771</u>	<u>11.827.051.934</u>

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. UTANG USAHA – PIHAK KETIGA (Lanjutan)

Utang usaha – pihak ketiga dalam mata uang asing sebesar USD 651.009 dan USD 516.118 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pengelompokan utang usaha – pihak ketiga menurut jumlah hari tunggakan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	1.999.611.710	2.799.912.861
31 - 60 hari	1.294.262.722	736.391.643
61 - 90 hari	713.289.374	395.442.743
Lebih dari 90 hari	<u>9.168.632.965</u>	<u>7.895.304.687</u>
Jumlah	<u>13.175.796.771</u>	<u>11.827.051.934</u>

Utang usaha – pihak ketiga tidak dijamin, tidak dikenakan bunga, dan umumnya memiliki jangka waktu pembayaran sampai dengan 360 hari.

9. ACCOUNT PAYABLES – THIRD PARTIES (Continued)

Account payables – third parties denominated in foreign currency were amounting to USD 651,009 and USD 516,118 as at 31 December 2023 and 2022, respectively.

The classification of account payables – third parties by days overdue is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		<i>Past due:</i>
		<i>1 – 30 days</i>
		<i>31 – 60 days</i>
		<i>61 – 90 days</i>
		<i>More than 90 days</i>
Jumlah	<u>13.175.796.771</u>	<u>11.827.051.934</u>

Account payables – third parties are unsecured, non-interest bearing and generally subject up to 360 days term of payment.

10. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Perusahaan		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	77.516.232	52.248.755
Pasal 23	7.904.118	-
Pasal 26	136.591.711	1.321.835
Pajak Bumi dan Bangunan	879.041.991	443.336.700
Pajak Pembangunan I	567.750.824	441.904.581
Pajak Pertambahan Nilai	<u>188.739.696</u>	<u>-</u>
Sub-jumlah	<u>1.857.544.572</u>	<u>938.811.871</u>
Entitas anak		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 ayat 2	1.140.832	1.144.492
Pasal 21	352.189.041	310.850.937
Pasal 23	2.363.371	7.210.316
Pajak Bumi dan Bangunan	1.063.965.522	726.411.487
Pajak Pembangunan I	203.462.648	186.584.671
Pajak Pertambahan Nilai	<u>203.212.560</u>	<u>174.535.667</u>
Sub-jumlah	<u>1.826.333.974</u>	<u>1.406.737.570</u>
Jumlah	<u>3.683.878.546</u>	<u>2.345.549.441</u>

10. TAXATION

a. Taxes Payable

The Company
<i>Income Tax:</i>
<i>Article 21</i>
<i>Article 23</i>
<i>Article 26</i>
<i>Land Building Tax</i>
<i>Development Tax I</i>
<i>Value Added Tax</i>
<i>Sub-total</i>
Subsidiaries
<i>Income Tax:</i>
<i>Article 4 section 2</i>
<i>Article 21</i>
<i>Article 23</i>
<i>Land Building Tax</i>
<i>Development Tax I</i>
<i>Value Added Tax</i>
<i>Sub-total</i>
Total

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

10. **TAXATION** (Continued)

b. **Pajak Penghasilan Kini**

b. **Current Income Tax**

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian, sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan taksiran rugi fiskal untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, adalah sebagai berikut:

A reconciliation between consolidated loss before income tax, as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and the estimated fiscal loss for the years ended 31 December 2023 and 2022, is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Rugi sebelum pajak penghasilan konsolidasian	(15.360.695.529)	(28.788.832.605)	Consolidated loss before income tax
Dikurangi:			Less:
(Laba) rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan	(1.572.828.518)	8.358.016.287	(Profit) loss before income tax of the subsidiaries
Eliminasi	<u>1.282.679.011</u>	<u>(8.492.508.647)</u>	Elimination
Rugi sebelum pajak penghasilan Perusahaan	(15.070.546.022)	(28.654.340.245)	Loss before income tax of the Company
Beda tetap:			Permanent differences:
Beban yang tidak dapat dikurangkan	19.212.601.847	1.317.415.672	Non-deductible expenses
Penghasilan keuangan yang dikenakan pajak penghasilan final	(7.935.295)	(5.561.546)	Finance income subjected to final income tax
Jumlah beda tetap	<u>19.204.666.552</u>	<u>1.311.854.126</u>	Total permanent differences
Beda waktu:			Temporary differences:
Imbalan pasca-kerja	92.649.142	(293.234.195)	Post-employment benefits
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha	419.285.957	-	Allowance for impairment losses of account receivables
Penyusutan aset tetap	(4.646.055.629)	(4.637.924.038)	Depreciation of fixed assets
Jumlah beda waktu	(4.134.120.530)	(4.931.158.233)	Total temporary differences
Taksiran rugi fiskal tahun berjalan	-	(32.273.644.352)	Estimated fiscal loss for the year
Koreksi terhadap akumulasi kerugian fiskal	30.321.546.254	37.135.693.801	Correction on accumulated fiscal losses
Bawaan akumulasi kerugian fiskal pada awal tahun	(169.896.573.148)	(174.758.622.597)	Accumulated fiscal losses carried forward at beginning of the year
Akumulasi kerugian fiskal akhir tahun	<u>(139.575.026.894)</u>	<u>(169.896.573.148)</u>	Accumulated fiscal losses at end of the year

Perhitungan taksiran beban pajak penghasilan badan kini dan taksiran utang pajak penghasilan badan pasal 29 adalah sebagai berikut:

The calculation of estimated current corporate income tax expense and the estimated income tax payable article 29 are as follow:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Taksiran beban pajak penghasilan badan kini:			Estimated current corporate income tax expense:
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Sub-jumlah	-	-	Sub-total
Dikurangi: kredit pajak penghasilan badan:			Less: corporate income tax credit:
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Sub-jumlah	-	-	Sub-total
Taksiran utang pajak penghasilan badan pasal 29:			Estimated corporate income tax payable article 29:
Perusahaan	-	-	The Company
Entitas anak	-	-	Subsidiaries
Jumlah	<u>-</u>	<u>-</u>	Total

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. PERPAJAKAN (Lanjutan)

b. Pajak Penghasilan Kini (Lanjutan)

Rugi fiskal hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 akan digunakan sebagai dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan (SPT) Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Rugi fiskal hasil rekonsiliasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2022 sesuai dengan SPT Tahunan PPh Badan Perusahaan.

Perusahaan tidak menghitung pajak penghasilan badan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, dikarenakan Perusahaan masih mengalami rugi fiskal.

Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia. Perusahaan menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak. Koreksi terhadap kewajiban pajak Grup diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau jika Grup mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan Grup tersebut telah ditetapkan.

c. Pajak Tangguhan

Pengaruh aset dan liabilitas pajak tangguhan atas beda temporer yang signifikan antara laporan komersial dan fiskal pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

2023				2023	
	31 Desember/ December 2022	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit and loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive income	31 Desember/ December 2023	
Aset pajak tangguhan				Deferred tax assets	
Bawaan akumulasi kerugian fiskal	39.017.359.372	(2.956.404.799)	-	36.060.954.573	<i>Accumulated fiscal losses carried forward</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang usaha	-	101.210.525	-	101.210.525	<i>Allowance for impairment losses of account receivables</i>
Cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi	-	89.100.000	-	89.100.000	<i>Allowance for impairment losses of due from related parties</i>
Perbedaan antara jumlah tercatat aset tetap menurut komersial dan fiskal	(8.089.423.163)	(1.022.132.240)	-	(9.111.555.403)	<i>Difference carrying amount of fixed assets between commercial and fiscal purpose</i>
Transaksi sewa	-	86.642.474	-	86.642.474	<i>Lease transaction</i>
Cadangan imbalan pasca-kerja	<u>118.252.280</u>	<u>34.652.615</u>	<u>(61.391.698)</u>	<u>91.513.197</u>	<i>Allowance for post-employment benefits</i>
Jumlah	31.046.188.489	(3.666.931.425)	(61.391.698)	27.317.865.366	Total
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>-</u>	<u>(4.713.081.765)</u>	<u>-</u>	<u>(4.713.081.765)</u>	<i>Less: Allowance for impairment losses</i>
Jumlah – Bersih	<u>31.046.188.489</u>	<u>(8.380.013.190)</u>	<u>(61.391.698)</u>	<u>22.604.783.601</u>	Total – Net

10. TAXATION (Continued)

b. Current Income Tax (Continued)

Fiscal loss which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2023 will be used as basis in submission of the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

Fiscal loss which resulted from reconciliation for the year ended 31 December 2022 conforms with the Company's Annual Corporate Income Tax Return.

The Company did not calculate the corporate income tax for the years ended 31 December 2023 and 2022, as the Company was still suffering fiscal loss.

Based on the Taxation Laws in Indonesia, the Company submits tax returns on the basis of self-assessment. The Directorate General of Taxation (DGT) may assess or amend taxes within 5 (five) years of the time the tax becomes due. Amendments to tax obligations of the Group are recorded when an assessment is received or if appealed against, when the result of the appeal is determined.

c. Deferred Tax

The deferred tax assets and liabilities arising from the significant temporary differences between commercial and fiscal purposes as at 31 December 2023 and 2022 are as follows:

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

10. **PERPAJAKAN** (Lanjutan)

c. **Pajak Tangguhan** (Lanjutan)

Pengaruh aset dan liabilitas pajak tangguhan atas beda temporer yang signifikan antara laporan komersial dan fiskal pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

2022				2022	
Aset pajak tangguhan	31 Desember/ December 2021	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit and loss	Dikreditkan (dibebankan) ke penghasilan komprehensif lain/ Credited (charged) to other comprehensive income	31 Desember/ December 2022	
				Deferred tax assets	
Bawaan akumulasi kerugian fiskal	31.887.511.220	7.129.848.152	-	39.017.359.372	<i>Accumulated fiscal losses carried forward</i>
Perbedaan antara jumlah tercatat aset tetap menurut komersial dan fiskal	(7.069.079.876)	(1.020.343.287)	-	(8.089.423.163)	<i>Difference carrying amount of fixed assets between commercial and fiscal purpose</i>
Cadangan imbalan pasca-kerja	<u>182.763.803</u>	<u>(64.511.523)</u>	<u>-</u>	<u>118.252.280</u>	<i>Allowance for post-employment benefits</i>
Jumlah – Bersih	<u><u>25.001.195.147</u></u>	<u><u>6.044.993.342</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>31.046.188.489</u></u>	Total – Net

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa taksiran laba kena pajak masa mendatang akan memadai untuk mengkompensasi sebagian atau seluruh manfaat aset pajak tangguhan.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup memiliki potensi aset pajak tangguhan yang belum diakui sebesar Rp 4.623.981.765 yang timbul dari bawaan akumulasi kerugian fiskal.

10. **TAXATION** (Continued)

c. **Deferred Tax** (Continued)

The deferred tax assets and liabilities arising from the significant temporary differences between commercial and fiscal purposes as at 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

The Management of the Group believes that the future taxable profit will be sufficient to compensate against a part of or the entire benefit of the deferred tax assets.

As at 31 December 2023, the Group had potential deferred tax assets which were not recognized of Rp 4,623,981,765, arising from the accumulated fiscal losses carried forward.

11. **PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG**

	2023	2022	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Fasilitas Kredit Investasi Bunga pinjaman yang ditangguhkan	157.475.000.000 40.561.155.945	158.475.000.000 33.236.770.798	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Investment Credit Facility Deferred interest of loan</i>
PT Bank KB Bukopin Tbk Fasilitas Kredit Investasi Bunga pinjaman yang ditangguhkan	26.300.412.502 <u>6.130.165.225</u>	27.473.186.316 <u>6.098.297.042</u>	<i>PT Bank KB Bukopin Tbk Investment Credit Facility Deferred interest of loan</i>
Sub-jumlah	230.466.733.672	225.283.254.156	<i>Sub-total</i>
Dikurangi: bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(5.325.880.559)	(2.173.482.990)	<i>Less: current portion</i>
Bagian jangka panjang	<u><u>225.140.853.113</u></u>	<u><u>223.109.771.166</u></u>	Long-term portion

Perusahaan

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 27 tanggal 6 Februari 2015, Perusahaan memperoleh fasilitas Kredit Investasi dengan total batas maksimum kredit sebesar Rp 180.000.000.000. Jangka waktu pinjaman tersebut selama 108 (seratus delapan) bulan dan akan jatuh tempo pada tanggal 6 January 2027. Fasilitas kredit tersebut ditujukan untuk pembiayaan kembali aset berupa hotel "The Hermitage".

The Company

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk

Based on a Loan Agreement No. 27 dated 6 February 2015, the Company obtained Investment Credit facility with maximum credit limit of Rp 180,000,000,000. The term of the loan was 108 (one hundred and eight) months which due for repayment on 6 January 2027. The credit facility was intended for asset refinancing of "The Hermitage" hotel.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Lanjutan)

Perjanjian Kredit tersebut telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir pada tanggal 31 Mei 2022, dimana PT Bank Mandiri (Persero) Tbk menyetujui permohonan restrukturisasi fasilitas Kredit Investasi dengan rincian sebagai berikut:

Periode/ Period	Angsuran pokok sebelum amandemen/ Principal installment before amendment	
	Angsuran per bulan/ Installment per month	Jumlah angsuran per tahun/ Total installment per year
April – Desember/ April – December 2022	325.000.000	2.925.000.000
Tahun/ Year 2023	350.000.000	4.200.000.000
Tahun/ Year 2024	400.000.000	4.800.000.000
Tahun/ Year 2025	450.000.000	5.400.000.000
Tahun/ Year 2026	500.000.000	6.000.000.000
Januari/ January 2027	135.550.000.000	135.550.000.000
Jumlah/ Total		158.875.000.000

Periode/ Period	Tingkat suku bunga sebelum amandemen/ Interest rate before amendment		
	Tingkat suku bunga per tahun/ Interest rate per annum	Tingkat suku bunga dibayar/ Interest rate paid	Tingkat suku bunga ditangguhkan/ Deferred Interest rate
April/April 2021 – Maret/March 2022	9,00%	2,00%	7,00%
April/April 2022 – Januari/January 2027	10,50%	10,50%	-

Pinjaman tersebut dijamin dengan 2 bidang tanah milik Perusahaan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("HGB") No. 4035 dan No. 2369, yang berlokasi di Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas masing-masing sebesar 1.894 m² dan 2.142 m² (Catatan 7).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pokok pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 157.475.000.000 dan Rp 158.475.000.000.

11. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Continued)

The Loan Agreement was amended several times, most recently on 31 May 2022, whereby PT Bank Mandiri (Persero) Tbk approved the request for restructuring of Investment Credit facility with detail as follows:

Periode/ Period	Angsuran pokok setelah amandemen/ Principal installment after amendment	
	Angsuran per bulan/ Installment per month	Jumlah angsuran per tahun/ Total installment per year
Mei 2022 – April 2023/ May 2022 – April 2023	50.000.000	600.000.000
Mei – Desember/ May – December 2023	100.000.000	800.000.000
Tahun/ Year 2024	300.000.000	3.600.000.000
Tahun/ Year 2025	700.000.000	8.400.000.000
Tahun/ Year 2026	1.000.000.000	12.000.000.000
Januari/ January 2027	133.475.000.000	133.475.000.000
Jumlah/ Total		158.875.000.000

Periode/ Period	Tingkat suku bunga setelah amandemen/ Interest rate after amendment		
	Tingkat suku bunga per tahun/ Interest rate per annum	Tingkat suku bunga dibayar/ Interest rate paid	Tingkat suku bunga ditangguhkan/ Deferred Interest rate
April/April 2021 – April/April 2022	9,00%	2,00%	7,00%
Mei/May 2022 – Maret/March 2023	7,25%	2,00%	5,25%
April/April 2023 – Desember/December 2023	7,25%	2,50%	4,75%
Januari – Desember/ January – December 2024	7,25%	5,00%	2,25%
Januari/January 2025 – Januari/January 2027	7,25%	7,25%	-

The loan is secured by 2 plots of land owned by the Company with Certificate of Right to Build ("HGB") No. 4035 and No. 2369, which located at Menteng, Central Jakarta, with total area of 1,894 m² and 2,142 m², respectively (Note 7).

As at 31 December 2023 and 2022, the outstanding principal of the loan was amounting to Rp 157,475,000,000 and Rp 158,475,000,000, respectively.

11. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Lanjutan)

Atas pinjaman yang diterima Perusahaan, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh Perusahaan, meliputi:

- a. Melakukan perubahan Anggaran Dasar termasuk didalamnya pemegang saham, pengurus perusahaan, permodalan dan nilai saham;
- b. Memindahtangankan aset jaminan;
- c. Memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari pihak lain, kecuali dalam transaksi usaha yang wajar;
- d. Mengikatkan diri sebagai penjamin utang atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- e. Mengambil bagian deviden atau modal untuk kepentingan di luar usaha dan kepentingan pribadi;
- f. Mengalihkan kepada pihak lain, sebagian atau seluruhnya atas hak dan kewajiban yang timbul berkaitan dengan fasilitas kredit Perusahaan;
- g. Melunasi utang Perusahaan kepada pemegang saham;
- h. Melakukan merger, akuisisi atau penyertaan modal baru pada perusahaan lain; dan
- i. Melakukan transaksi derivatif yang tidak berhubungan dengan kegiatan usaha/dengan tujuan spekulasi.

Entitas Anak

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB")

PT Bank KB Bukopin Tbk

Berdasarkan Akta Notaris No. 4, 6, dan 8 tanggal 12 Oktober 2016 dari Nuraini Zachman, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta, WWB memperoleh fasilitas Kredit Investasi dan Modal Kerja dengan total batas maksimum kredit sebesar Rp 33.000.000.000 dan Rp 2.000.000.000. Jangka waktu pinjaman tersebut masing-masing selama 120 (seratus dua puluh) bulan dan 24 (dua puluh empat) bulan dan akan jatuh tempo masing-masing pada tanggal 11 September 2026 dan 2017.

Perjanjian pinjaman tersebut telah diubah dan diperpanjang beberapa kali, terakhir pada tanggal 31 Mei 2021, dimana WWB dan PT Bank KB Bukopin Tbk menyetujui restrukturisasi dan penggabungan fasilitas Kredit Investasi dan Modal Kerja dengan total batas maksimum kredit sebesar Rp 28.044.730.645. Jangka waktu pinjaman selama 120 (seratus dua puluh) bulan dan akan jatuh tempo pada 30 April 2031.

Pinjaman tersebut dikenakan tingkat suku bunga sebesar 12% per tahun, yang dibayarkan 4% pada 12 (dua belas) bulan pertama, 5% pada bulan ke-13 (tiga belas) sampai dengan bulan ke-24 (dua puluh empat) dan sisanya ditangguhkan. Pada bulan ke-25 (dua puluh lima) bunga dibayarkan secara normal.

Pinjaman tersebut dijamin dengan sebidang tanah milik Herry Wijaya, Komisaris Utama, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1508, yang berlokasi di Menteng, Jakarta Pusat dengan luas sebesar 1.085 m².

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pokok pinjaman tersebut masing-masing sebesar Rp 26.300.412.502 dan Rp 27.473.186.316.

11. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

The Company (Continued)

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk (Continued)

On loan received by the Company, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk entails restrictions and certain obligation that should be met by the Company, which include the followings:

- a. Amending the Articles of Association including shareholders, company management, capital and share values;
- b. Transferring of collateral assets;
- c. Obtaining credit facilities or loans from other parties, except in a reasonable business transaction;
- d. Binding themselves as a guarantor of debt or pledging Company assets to other parties;
- e. Withdrawing dividends or capital for interests beyond the business and personal interests;
- f. Transferring to other parties, part or all of the rights and obligations arising in connection with the Company's credit facilities;
- g. Paying off the Company's debt to the shareholders;
- h. Conducting mergers, acquisitions or new equity participation in other companies; and
- i. Exercising derivative transactions that is not related to business activities/for the purpose of speculation.

Subsidiary

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB")

PT Bank KB Bukopin Tbk

Based on Notarial Deed No. 4,6 and 8 dated 12 October 2016 of Nuraini Zachman, S.H., M.Hum., Notary in Jakarta, WWB obtained Investment and Working Capital Credit facility with maximum credit limit of Rp 33,000,000,000 and Rp 2,000,000,000, respectively. The term of the loan was 120 (one hundred twenty) months and 24 (twenty four) months which due for repayment on 11 September 2026 and 2017, respectively.

This loan agreement was amended and extended several times, most recently on 31 May 2021, whereby WWB and PT Bank KB Bukopin Tbk agreed to restructure and combining the Investment and Working Capital Credit facilities with total maximum credit limit of Rp 28,044,730,645. The term of the loan was 120 (one hundred and twenty) months which due for repayment on 30 April 2031.

This loan bears interest rate of 12% per annum, which to be paid 4% in the first 12 (twelve) months, 5% paid in the 13th (thirteenth) month to 24th (twenty-fourth) month and the remainings will be deferred. In the 25th (twenty-fifth) month, interest will paid normally.

The loan is secured by a plot of land owned by Herry Wijaya, President Commissioner, with Certificate of Land Title No. 1508, located in Menteng, Central Jakarta with total area of 1,085 m².

As at 31 December 2023 and 2022, the outstanding principal of the loan was amounting to Rp 26,300,412,502 and Rp 27,473,186,316, respectively.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB") (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Lanjutan)

Atas pinjaman yang diterima WWB, kreditur mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh WWB, meliputi:

- Menyatakan pailit atau menerima penundaan sementara atau penundaan pembayaran pinjaman;
- Mengalami penyitaan aset oleh pejabat yang berwenang;
- Melakukan penundaan pembayaran bunga pinjaman selama 2 (dua) bulan berturut-turut;
- Mengalami kehilangan hak untuk mengelola aset;
- Mengubah dan menurunkan nilai agunan pinjaman;
- Terlibat dalam kegiatan kriminal;
- Memberikan data atau informasi yang tidak benar; dan
- Melanggar peraturan pemerintah yang menyebabkan pencabutan izin usaha WWB.

12. CADANGAN IMBALAN PASCA-KERJA

Grup menghitung cadangan imbalan pasca-kerja sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020. Jumlah karyawan yang berhak atas imbalan pasca-kerja tersebut sebanyak 27 dan 35 karyawan masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Rincian cadangan imbalan pasca-kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Nilai kini kewajiban imbalan pasca-kerja	581.171.312	870.435.063	Present value of defined benefit obligation
Mutasi liabilitas yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:			Movements in the liability recognised in the consolidated statement of financial position are as follows:
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal	870.435.063	1.566.261.840	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan (Catatan 16)	135.380.324	360.730.761	Addition during the year (Note 16)
Pembayaran selama tahun berjalan	(64.909.091)	-	Settlement during the year
Keuntungan aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	(359.734.984)	(1.056.557.538)	Actuarial gain charged to other comprehensive income
Saldo akhir	<u>581.171.312</u>	<u>870.435.063</u>	Ending balance

Jumlah yang diakui pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Biaya jasa kini	70.310.242	405.933.752	Current service cost
Biaya bunga	65.070.082	114.933.657	Interest cost
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(160.136.648)	Adjustment of changes in attribution method
Jumlah	<u>135.380.324</u>	<u>360.730.761</u>	Total

Perhitungan cadangan imbalan pasca-kerja masing-masing untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 dilakukan oleh manajemen Grup dan perusahaan konsultan aktuarial terdaftar, Kantor Konsultan Aktuarial Dafras Ahmad Bustami, sesuai laporannya masing-masing yang bertanggal 5 Februari 2024 dan 1 Februari 2023 dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

11. LONG-TERM BANK LOANS (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB") (Continued)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Continued)

On loan received by WWB, the creditor entails restrictions and certain obligation that should be met by WWB, which include the followings:

- Declaring bankruptcy or received a temporary or delay of payment of the loan;
- Confiscating of assets by authorized officials;
- Postponing payment of loan interest for 2 (two) consecutive months;
- Losing right to manage the assets;
- Changing and decreasing the value of the loan collateral;
- Involving in criminal activity;
- Providing false data or information; and
- Violating government regulations that cause the revocation of license of WWB.

12. ALLOWANCE FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS

The Group determines its allowance for post-employment benefits in accordance with Job Creation Law UU No. 11/2020. The number of employees entitled to the benefits was 27 and 35 employees as at 31 December 2023 and 2022, respectively.

Detail of the allowance for post-employment benefits is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Nilai kini kewajiban imbalan pasca-kerja	581.171.312	870.435.063	Present value of defined benefit obligation
Mutasi liabilitas yang diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:			Movements in the liability recognised in the consolidated statement of financial position are as follows:
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal	870.435.063	1.566.261.840	Beginning balance
Penambahan selama tahun berjalan (Catatan 16)	135.380.324	360.730.761	Addition during the year (Note 16)
Pembayaran selama tahun berjalan	(64.909.091)	-	Settlement during the year
Keuntungan aktuarial yang dicatat pada penghasilan komprehensif lain	(359.734.984)	(1.056.557.538)	Actuarial gain charged to other comprehensive income
Saldo akhir	<u>581.171.312</u>	<u>870.435.063</u>	Ending balance

The amounts recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Biaya jasa kini	70.310.242	405.933.752	Current service cost
Biaya bunga	65.070.082	114.933.657	Interest cost
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(160.136.648)	Adjustment of changes in attribution method
Jumlah	<u>135.380.324</u>	<u>360.730.761</u>	Total

The cost for providing allowance for post-employment benefits for the years ended 31 December 2023 and 2022 are prepared by management of the Group and a registered actuarial consulting firm, Kantor Konsultan Aktuarial Dafras Ahmad Bustami, based on their reports dated 5 February 2024 and 1 February 2023, respectively, using "Projected Unit Credit" method.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. CADANGAN IMBALAN PASCA-KERJA (Lanjutan)

Terkait adanya siaran pers DSAK IAI "Pengatribusian Imbalan pada Periode Jasa" pada bulan April 2022, Grup mengubah kebijakan terkait atribusi imbalan pensiun pada periode jasa sesuai ketentuan dalam PSAK No. 24 untuk pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-Undang Cipta Kerja No. 11/2020 dan Peraturan Pemerintah No. 35/2021. Dampak perubahan perhitungan tersebut adalah tidak material terhadap Grup, sehingga dibukukan seluruhnya pada laporan keuangan konsolidasian pada tahun berjalan.

Asumsi kunci yang digunakan dalam menentukan penilaian aktuarial adalah sebagai berikut:

12. ALLOWANCE FOR POST-EMPLOYMENT BENEFITS (Continued)

Regarding the DSAK IAI press release "Compensation Attribution in the Service Period" in April 2022, the Group changed the policy related to the attribution of pension compensation in the service period in accordance with the provisions in SFAS No. 24 for the general fact pattern of pension programs based on the Job Creation Law No. 11/2020 and Government Regulation No. 35/2021. The impact of the changes in calculation is immaterial to the Group, therefore the impact of the change is recorded entirely in the consolidated financial statements for the current year.

The actuarial valuation was carried out using the following key assumptions:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Asumsi ekonomi:			Economic assumptions:
- Tingkat diskonto per tahun	5,81% - 6,81% per tahun/ 5.81% - 6.81% p.a.	4,00% - 7,44% per tahun/ 4.00% - 7.44% p.a.	Annual discount rate -
- Tingkat kenaikan penghasilan dasar per tahun	3,69% - 6,00% per tahun/ 3.69% - 6.00% p.a.	3,21% - 5,00% per tahun/ 3.21% - 5.00% p.a.	Annual salary incremental rate -
Asumsi demografis:			Demographic assumptions:
- Tingkatan kematian	Tabel Mortalitas Indonesia 4/ Indonesian Mortality table 4	Tabel Mortalitas Indonesia 4/ Indonesian Mortality table 4	Mortality table -
- Tingkat cacat	5% x TMI IV	5% x TMI IV	Disability rate -
- Tingkat pengunduran diri	5% per tahun hingga usia 29 dan terus menurun menjadi 0% pada usia 58/ 5% per annum up to the age of 29 and linearly decreasing to 0% per annum at age of 58	5% per tahun hingga usia 29 dan terus menurun menjadi 0% pada usia 58/ 5% per annum up to the age of 29 and linearly decreasing to 0% per annum at age of 58	Resignation rate -
- Usia pensiun normal	58 tahun/ 58 years old	58 tahun/ 58 years old	Normal retirement age -
Sensitivitas liabilitas imbalan pasti terhadap perubahan asumsi tingkat diskonto adalah:			The sensitivity of the defined benefit obligation to changes in discount rate assumptions:

	Dampak terhadap liabilitas pasti/ Impact on defined benefit obligation			
	Perubahan asumsi/ Change in assumptions	Kenaikan asumsi/ Increase in assumptions	Penurunan asumsi/ Decrease in assumptions	
Tingkat diskonto	1%	(73.546.675)	91.987.393	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji	1%	89.705.132 (	73.252.068)	Salary increase rate

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. MODAL SAHAM

Susunan pemegang saham Perusahaan beserta kepemilikannya masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 berdasarkan laporan daftar pemegang saham dari PT Sinartama Gunita, Biro Administrasi Efek, adalah sebagai berikut:

13. SHARE CAPITAL

The composition of the shareholders of the Company and their respective ownership interests as at 31 December 2023 and 2022 according to the share register of PT Sinartama Gunita, a share registrar, is as follows:

Nama pemegang saham	Ditempatkan dan disetor/ Issued and paid-up			Name of shareholders
	Jumlah saham/ Number of shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership	Jumlah/ Amount	
PT Wijaya Wisesa Realty	5.088.443.900	85,3945%	508.844.390.000	PT Wijaya Wisesa Realty
PT Twin Investment	10.000	0,0002%	1.000.000	PT Twin Investment
Masyarakat	870.296.100	14,6053%	87.029.610.000	Public
Jumlah	5.958.750.000	100,0000%	595.875.000.000	Total

14. PENDAPATAN

Rincian pendapatan berdasarkan jenis pendapatan adalah sebagai berikut:

14. REVENUES

Detail of revenues by type of revenues is as follows:

	2023	2022	
Pendapatan dari departemen hotel			<i>Revenue from hotel department</i>
Makanan dan Minuman	43.190.286.348	30.053.244.025	<i>Food and beverages</i>
Kamar	33.931.784.936	29.174.536.983	<i>Rooms</i>
Jasa lainnya	1.438.411.087	609.558.066	<i>Other services</i>
Sub-jumlah	78.560.482.371	59.837.339.074	<i>Sub-total</i>
Pendapatan dari penyewaan kapal tongkang	31.238.591.637	26.366.901.859	<i>Revenue from barge charter</i>
Jumlah	109.799.074.008	86.204.240.933	Total

Tidak ada pendapatan usaha yang secara individual melebihi 10% dari jumlah pendapatan usaha untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There was no individual revenue which exceed 10% of the total revenue for the years ended 31 December 2023 and 2022.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. BEBAN POKOK PENDAPATAN

15. COST OF REVENUES

	2023	2022	
Beban Pokok Pendapatan dari Departemen Hotel			Cost of Revenues from Hotel Department
Departemen makanan dan minuman			Food and beverages department
Bahan makanan dan minuman	11.950.279.102	9.369.125.118	<i>Food and beverages groceries</i>
Gaji, tunjangan dan bonus	6.032.360.985	4.965.423.236	<i>Salaries, allowances and bonus</i>
Seragam	1.731.706.261	1.853.750.762	<i>Uniform</i>
Perlengkapan	1.294.240.945	1.400.439.403	<i>Supplies</i>
Hiburan	565.169.488	207.717.202	<i>Entertainment</i>
Sewa bangunan	400.280.308	353.512.250	<i>Building rental</i>
Konsumsi	314.184.414	210.678.204	<i>Meals</i>
Kebersihan dan pemeliharaan	125.897.843	126.292.500	<i>Cleaning and maintenance</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 30.000.000)	828.848.485	578.482.403	<i>Others (each below Rp 30,000,000)</i>
Sub-jumlah	23.242.967.831	19.065.421.078	<i>Sub-total</i>
Departemen kamar			Room department
Gaji, tunjangan dan bonus	4.934.653.020	4.428.081.575	<i>Salaries, allowances and bonus</i>
Perlengkapan	1.533.290.114	1.180.434.200	<i>Supplies</i>
Seragam	755.149.135	438.969.880	<i>Uniform</i>
Binatu	603.042.553	522.408.277	<i>Laundry</i>
Langganan dan hiburan	227.431.526	991.116.464	<i>Subscription and entertainment</i>
Kebersihan dan pemeliharaan	364.567.448	381.941.074	<i>Cleaning and maintenance</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 30.000.000)	683.140.365	597.296.093	<i>Others (each below Rp 30,000,000)</i>
Sub-jumlah	9.101.274.161	8.540.247.563	<i>Sub-total</i>
Departemen lainnya			Others department
Binatu	145.090.241	187.193.515	<i>Laundry</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 15.000.000)	50.046.316	49.219.276	<i>Others (each below Rp 15,000,000)</i>
Sub-jumlah	195.136.557	236.412.791	<i>Sub-total</i>
Jumlah Beban Pokok Pendapatan dari Hotel	32.539.378.549	27.842.081.432	Total Cost of Revenues from Hotel
Beban Pokok Pendapatan dari Penyewaan Kapal Tongkang			Cost of Revenue from Barge Charter
Penyusutan aset tetap (Catatan 7)	6.341.318.628	7.015.706.603	<i>Depreciation of fixed assets (Note 7)</i>
Gaji dan tunjangan	1.626.150.267	1.606.699.952	<i>Salaries and allowances</i>
Bahan bakar	1.157.024.374	2.118.200.000	<i>Fuel</i>
Perbaikan dan pemeliharaan	1.041.316.447	768.387.604	<i>Repair and maintenance</i>
Asuransi	645.292.200	606.888.575	<i>Insurance</i>
Keagenan	482.396.651	1.245.519.308	<i>Agent</i>
Konsumsi	370.925.000	314.480.000	<i>Meals</i>
Perijinan dan keamanan	230.336.337	445.121.733	<i>Permit and security</i>
Jaminan sosial	123.369.384	122.841.120	<i>Social security</i>
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp 100.000.000)	200.757.414	683.308.279	<i>Others (each below Rp 100,000,000)</i>
Jumlah Beban Pokok Pendapatan dari Penyewaan Kapal Tongkang	12.218.886.702	14.927.153.174	Total Cost of Revenues from Barge Charter
Jumlah	44.758.265.251	42.769.234.606	Total

Tidak ada pembelian yang secara individual melebihi 10% dari jumlah pendapatan bersih Grup untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There was no individual purchase which exceed 10% of the total Group's net revenues for the years ended 31 December 2023 and 2022.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. BEBAN USAHA

16. OPERATING EXPENSES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Beban pemasaran			Marketing expense
Iklan dan promosi	1.182.730.275	1.404.609.029	Advertisement and promotion
Pemasaran	1.024.401.466	488.745.164	Marketing
Insentif	687.523.216	396.823.924	Incentives
Komisi	<u>624.054.016</u>	<u>472.260.258</u>	Commissions
Sub-jumlah	<u>3.518.708.973</u>	<u>2.762.438.375</u>	Sub-total
Beban umum dan administrasi			General and administrative expenses
Gaji, tunjangan dan bonus	18.129.576.836	15.237.781.969	Salaries, allowances and bonus
Penyusutan aset tetap (Catatan 7)	11.126.580.100	11.137.649.041	Depreciation of fixed assets (Note 7)
Energi dan utilitas	5.876.070.509	4.993.110.530	Energy and utilities
Perlengkapan kantor	3.486.275.490	3.260.875.674	Office supplies
Perpajakan	2.143.202.607	1.509.381.331	Taxation
Jasa manajemen	976.884.674	1.085.386.537	Management Fee
Penyusutan aset hak-guna	834.502.125	-	Depreciation of right-of-use assets
Teknologi informasi	833.179.592	807.577.812	Information technology
Asuransi	768.329.324	537.311.480	Insurance
Transportasi dan perjalanan dinas	762.987.180	614.202.745	Transportation and business travel
Jasa Profesional	440.265.497	402.755.558	Professional fee
Jamuan dan sumbangan	434.842.880	521.586.914	Entertainment and donation
Sewa	337.663.656	1.549.955.461	Rental
Perizinan	321.417.125	105.605.094	Permit
Imbalan pasca-kerja (Catatan 12)	135.380.324	360.730.761	Post-employment benefits (Note 12)
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 300.000.000)	<u>3.424.457.907</u>	<u>3.284.960.737</u>	Others (each below Rp 300,000,000)
Sub-jumlah	<u>50.031.615.826</u>	<u>45.408.871.644</u>	Sub-total
Jumlah	<u><u>53.550.324.799</u></u>	<u><u>48.171.310.019</u></u>	Total

17. RUGI PER SAHAM DASAR

17. BASIC LOSS PER SHARE

Rugi bersih per saham dasar dihitung dengan membagi rugi bersih yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk tahun berjalan dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar pada tahun berjalan.

Basic net loss per share are computed by dividing net loss attributable to owners of the parent entity for the year by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Rugi tahun berjalan yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	(23.740.806.354)	(22.743.712.461)	Loss for the year attributable to owners of the parent entity
Jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar	<u>5.958.750.000</u>	<u>5.958.750.000</u>	Weighted average number of shares outstanding
Rugi bersih per saham dasar	<u><u>(3,98)</u></u>	<u><u>(3,82)</u></u>	Basic net loss per share

18. INFORMASI SEGMENT

18. SEGMENT INFORMATION

Segmen operasi yang dilaporkan sesuai dengan informasi yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam rangka mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi. Grup saat ini melakukan kegiatan usaha jasa perhotelan, investasi dan penyewaan kapal tongkang.

The operating segments reported are in accordance with the information used by the operational decision maker in order to allocate resources and assess the performance of the operating segments. The Group's currently conducts hospitality, investment and barge charter services business activities.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. INFORMASI SEGMENT (Lanjutan)

18. SEGMENT INFORMATION (Continued)

Informasi segmen berdasarkan bidang usaha adalah sebagai berikut:

Segment information by line of business are as follows:

	2023					
	Perhotelan/ Hospitality	Investasi/ Investment	Penyewaan kapal tongkang/ Barge charter	Eliminasi/ Elimination	Jumlah/ Total	
Pendapatan	78.560.482.371	-	31.238.591.637	-	109.799.074.008	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	(32.539.378.549)	-	(12.218.886.702)	-	(44.758.265.251)	<i>Cost of revenues</i>
Laba bruto	46.021.103.822	-	19.019.704.935	-	65.040.808.757	<i>Gross profit</i>
Beban usaha	(47.599.443.827)	(187.473.054)	(5.763.407.918)	-	(53.550.324.799)	<i>Operating expenses</i>
Laba (rugi) usaha	(1.578.340.005)	(187.473.054)	13.256.297.017	-	11.490.483.958	<i>Operating profit (loss)</i>
Penghasilan keuangan	26.873.768	398.576	665.411.215	-	692.683.559	<i>Finance income</i>
Bagian laba (rugi) bersih dari entitas asosiasi	(222.600.918)	(9.151.110.543)	-	222.600.918	(9.151.110.543)	<i>Share in net profit (loss) of associates</i>
Beban keuangan	(14.949.829.065)	(1.062.677)	(15.994.466)	-	(14.966.886.208)	<i>Finance cost</i>
Rupa-rupa – bersih	(276.195.125)	(505.977)	(3.149.165.193)	-	(3.425.866.295)	<i>Miscellaneous – net</i>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(17.000.091.345)	(9.339.753.675)	10.756.548.573	222.600.918	(15.360.695.529)	<i>Profit (loss) before income tax</i>
Pajak penghasilan	(8.380.013.190)	-	-	-	(8.380.013.190)	<i>Income tax</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	(25.380.104.535)	(9.339.753.675)	10.756.548.573	222.600.918	(23.740.708.719)	<i>Profit (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	217.661.474	-	80.681.812	-	298.343.286	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah laba (rugi) komprehensif	(25.162.443.061)	(9.339.753.675)	10.837.230.385	222.600.918	(23.442.365.433)	<i>Total comprehensive income (loss)</i>
Aset segmen	987.114.919.778	314.137.674.825	83.818.421.703	(465.573.037.832)	919.497.978.474	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	348.832.715.147	35.000.000	1.765.266.505	(72.004.221.998)	278.628.759.654	<i>Segment liabilities</i>
	2022					
	Perhotelan/ Hospitality	Investasi/ Investment	Penyewaan kapal tongkang/ Barge charter	Eliminasi/ Elimination	Jumlah/ Total	
Pendapatan	59.837.339.074	-	26.366.901.859	-	86.204.240.933	<i>Revenues</i>
Beban pokok pendapatan	(27.842.081.432)	-	(14.927.153.174)	-	(42.769.234.606)	<i>Cost of revenues</i>
Laba bruto	31.995.257.642	-	11.439.748.685	-	43.435.006.327	<i>Gross profit</i>
Beban usaha	(42.942.016.098)	(130.871.529)	(5.098.422.392)	-	(48.171.310.019)	<i>Operating expenses</i>
Laba (rugi) usaha	(10.946.758.456)	(130.871.529)	6.341.326.293	-	(4.736.303.692)	<i>Operating profit (loss)</i>
Penghasilan keuangan	17.356.407	91.839	871.253.018	-	888.701.264	<i>Finance income</i>
Bagian laba (rugi) bersih dari entitas asosiasi	(8.223.523.925)	(8.554.685.069)	-	8.223.523.924	(8.554.685.070)	<i>Share in net profit (loss) of associates</i>
Beban keuangan	(16.173.331.294)	-	-	-	(16.173.331.294)	<i>Finance cost</i>
Rupa-rupa – bersih	67.784.300	(1.104.040)	(279.894.073)	-	(213.213.813)	<i>Miscellaneous – net</i>
Laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	(35.258.472.968)	(8.686.568.799)	6.932.685.238	8.223.523.924	(28.788.832.605)	<i>Profit (loss) before income tax</i>
Pajak penghasilan	6.044.993.342	-	-	-	6.044.993.342	<i>Income tax</i>
Laba (rugi) tahun berjalan	(29.213.479.626)	(8.686.568.799)	6.932.685.238	8.223.523.924	(22.743.839.263)	<i>Profit (loss) for the year</i>
Penghasilan komprehensif lain	31.485.091.514	-	140.466.024	-	31.625.557.538	<i>Other comprehensive income</i>
Jumlah laba (rugi) komprehensif	2.271.611.888	(8.686.568.799)	7.073.151.262	8.223.523.924	8.881.718.275	<i>Total comprehensive income (loss)</i>
Aset segmen	973.889.350.875	324.851.440.080	73.229.524.332	(418.846.526.499)	953.123.788.788	<i>Segment assets</i>
Liabilitas segmen	304.181.761.661	1.404.163.054	2.118.364.408	(18.896.933.114)	288.807.356.009	<i>Segment liabilities</i>

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. INFORMASI MENGENAI PIHAK-PIHAK BERELASI

19. RELATED PARTIES INFORMATION

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi-transaksi dengan pihak-pihak tertentu yang berelasi sebagai berikut:

In carrying out its business activities, the Group entered into certain transactions with related parties as follows:

<u>Pihak berelasi/ Related parties</u>	<u>Sifat hubungan/ Nature of relationship</u>	<u>Transaksi/ Transactions</u>
PT Wijaya Wisesa Realty	Entitas induk/ Parent entity	Piutang pihak berelasi/ Due from related parties Aset tidak lancar lainnya/ Other non-current assets Utang lain-lain – pihak berelasi/ Other payables – related party
PT Satria Balitama	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi/ Due from related parties
PT Istana Wisesa Balitama	Entitas asosiasi/ Associate	Piutang pihak berelasi/ Due from related parties

Saldo dan transaksi-transaksi kepada/ dari pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Balances and transactions to/ from related parties are as follows:

a. Piutang Pihak Berelasi

a. Due from Related Parties

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PT Wijaya Wisesa Realty	22.687.310.391	-	PT Wijaya Wisesa Realty
PT Satria Balitama	2.400.000.000	5.400.000.000	PT Satria Balitama
PT Istana Wisesa Balitama	405.000.000	405.000.000	PT Istana Wisesa Balitama
Jumlah	25.492.310.391	5.805.000.000	Total
Dikurangi: Cadangan kerugian penurunan nilai	(405.000.000)	(405.000.000)	Less: Allowance for impairment losses
Jumlah - Bersih	<u>25.087.310.391</u>	<u>5.400.000.000</u>	Total - Net

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai piutang pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The movement in the allowance for impairment losses of due from related parties is as follows:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saldo awal	405.000.000	405.000.000	Beginning balance
Penambahan tahun berjalan	-	-	Addition during the year
Saldo akhir	<u>405.000.000</u>	<u>405.000.000</u>	Ending balance

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen Grup berkeyakinan bahwa cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang pihak berelasi telah memadai untuk menutupi kemungkinan kerugian yang timbul akibat dari penurunan nilai tersebut.

As at 31 December 2023 and 2022, the management of the Group believes that the allowance for impairment losses of due from related parties was sufficient to cover possible losses that may arise from such impairment.

b. Aset Tidak Lancar Lainnya

b. Other Non-Current Assets

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PT Wijaya Wisesa Realty	-	20.000.000.000	PT Wijaya Wisesa Realty

c. Utang Lain-Lain – Pihak Berelasi

c. Other Payables – Related Party

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PT Wijaya Wisesa Realty	12.201.404.991	32.333.495.515	PT Wijaya Wisesa Realty

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 utang lain-lain kepada pihak berelasi timbul dari biaya operasional Grup yang dibayarkan terlebih dahulu oleh pihak berelasi. Utang lain-lain tersebut diperoleh dengan dasar *on demand* dan tidak dikenakan bunga.

As at 31 December 2023 and 2022, other payables to related parties were arising from the Group's operational expenses that were paid in advance by related parties. These other payables were obtained at an on demand basis and non-interest bearing.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN

Pada tabel berikut ini, instrumen keuangan telah dialokasikan berdasarkan klasifikasinya. Kebijakan akuntansi penting pada Catatan 3h menjelaskan bagaimana setiap kategori aset keuangan dan liabilitas keuangan diukur dan bagaimana pendapatan dan beban, termasuk keuntungan dan kerugian (perubahan nilai wajar instrumen keuangan) atas nilai wajar diakui.

Pengelompokan aset keuangan telah diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi. Demikian halnya dengan liabilitas keuangan telah diklasifikasikan menjadi liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi.

Nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan dalam laporan keuangan konsolidasian mendekati nilai wajarnya.

20. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES

In the following table, the financial instruments have been allocated based on the classification. Significant accounting policies in Note 3h describes how each category of financial assets and liabilities are measured and how revenue and expenses, including gains and losses (changes in fair value of financial instruments) in the fair value is recognized.

The classification of financial assets has been classified as financial assets carried at amortized cost. So with the financial liabilities has been classified as financial liabilities carried at amortized cost.

The carrying amounts of financial assets and liabilities in the consolidated financial statements approximate their fair value.

2023	Nilai tercatat/ Carrying amount				2023
	Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial assets carried at amortized cost	Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities carried at amortized cost	Jumlah tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial assets
Kas dan setara kas	15.710.958.686	-	15.710.958.686	15.710.958.686	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	7.858.629.810	-	7.858.629.810	7.858.629.810	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	105.697.928	-	105.697.928	105.697.928	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi – bersih	25.087.310.391	-	25.087.310.391	25.087.310.391	Due from related parties – net
Aset tidak lancar lainnya	363.708.582	-	363.708.582	363.708.582	Other non-current assets
Jumlah aset keuangan	49.126.305.397	-	49.126.305.397	49.126.305.397	Total financial assets
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
Utang usaha – pihak ketiga	-	13.175.796.771	13.175.796.771	13.175.796.771	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	2.580.210.615	2.580.210.615	2.580.210.615	Other payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	-	4.003.954.589	4.003.954.589	4.003.954.589	Accrued expenses
Deposit pelanggan	-	1.054.500.000	1.054.500.000	1.054.500.000	Customer deposits
Pinjaman bank jangka panjang	-	230.466.733.672	230.466.733.672	230.466.733.672	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	-	7.116.583.472	7.116.583.472	7.116.583.472	Lease liabilities
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	12.201.404.991	12.201.404.991	12.201.404.991	Other payables – related party
Jumlah liabilitas keuangan	-	270.599.184.110	270.599.184.110	270.599.184.110	Total financial liabilities

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

20. NILAI WAJAR ASET KEUANGAN DAN LIABILITAS KEUANGAN (Lanjutan)

20. FAIR VALUE OF FINANCIAL ASSETS AND LIABILITIES (Continued)

2022	Nilai tercatat/ Carrying amount		2022		
	Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial assets carried at amortized cost	Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi/ Financial liabilities carried at amortized cost	Jumlah tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan					Financial assets
Kas dan setara kas	21.518.416.668	-	21.518.416.668	21.518.416.668	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	10.822.872.497	-	10.822.872.497	10.822.872.497	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	117.106.260	-	117.106.260	117.106.260	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi – bersih	5.400.000.000	-	5.400.000.000	5.400.000.000	Due from related parties – net
Aset tidak lancar lainnya	20.105.557.818	-	20.105.557.818	20.105.557.818	Other non-current assets
Jumlah aset keuangan	57.963.953.243	-	57.963.953.243	57.963.953.243	Total financial assets
Liabilitas keuangan					Financial liabilities
Utang usaha – pihak ketiga	-	11.827.051.934	11.827.051.934	11.827.051.934	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	3.039.747.532	3.039.747.532	3.039.747.532	Other payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	-	5.210.246.798	5.210.246.798	5.210.246.798	Accrued expenses
Deposit pelanggan	-	1.032.300.000	1.032.300.000	1.032.300.000	Customer deposits
Pinjaman bank jangka panjang	-	225.283.254.156	225.283.254.156	225.283.254.156	Long-term bank loans
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	32.333.495.515	32.333.495.515	32.333.495.515	Other payables – related party
Jumlah liabilitas keuangan	-	278.726.095.935	278.726.095.935	278.726.095.935	Total financial liabilities

Metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar adalah sebagai berikut:

The following methods and assumptions are used to estimate the fair value:

- Nilai wajar kas dan setara kas, piutang usaha – pihak ketiga, piutang lain-lain – pihak ketiga, utang usaha – pihak ketiga, utang lain-lain – pihak ketiga, beban yang masih harus dibayar dan deposit pelanggan mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar piutang pihak berelasi, aset tidak lancar lainnya dan utang lain-lain – pihak berelasi dicatat sebesar harga perolehan karena nilai wajarnya tidak dapat diestimasi secara andal.
- Nilai wajar pinjaman bank jangka panjang dan liabilitas sewa dicatat sebesar biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif.

- The fair value of cash and cash equivalents, account receivables – third parties, other receivables – third parties, account payables – third parties, other payables – third parties, accrued expenses and customer deposits approximate their carrying amounts largely due to short-term maturities of these instruments.
- The fair value of due from related parties, other non-current assets other payables – related party are carried at cost as their fair values cannot be reliably measured.
- The fair value of long-term bank loans and lease liabilities were carried at amortized cost using the effective interest method.

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

Mengingat bahwa penerapan praktik manajemen risiko yang baik dapat mendukung kinerja Grup, maka manajemen risiko selalu menjadi elemen pendukung penting bagi Grup dalam menjalankan usahanya. Sasaran dan tujuan utama dari diterapkannya praktik manajemen risiko di Grup adalah untuk menjaga dan melindungi Grup melalui pengelolaan risiko kerugian yang mungkin timbul dari berbagai aktivitasnya serta menjaga tingkat risiko agar sesuai dengan arahan yang sudah ditetapkan oleh manajemen Grup.

Considering that a good risk management practice implementation could better support the performance of the Group, hence the risk management would always be an important element to support the Group in running its business. The target and main purpose of the implementation of risk management practices in the Group is to maintain and protect the Group through managing the risk of losses, which might arise from its various activities as well as maintaining risk level in order to match with the direction already established by the management of the Group.

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

Grup memiliki eksposur terhadap risiko-risiko atas instrumen keuangan, seperti: risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas dan risiko permodalan.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko kerugian keuangan yang timbul jika nasabah Grup gagal memenuhi kewajiban kontraktualnya kepada Grup. Risiko kredit Grup terutama melekat kepada kas dan setara kas, piutang usaha – pihak ketiga, piutang lain-lain – pihak ketiga, piutang pihak berelasi dan aset tidak lancar lainnya.

Grup menempatkan kas pada institusi yang terpercaya, sedangkan piutang hanya diberikan kepada pelanggan pihak ketiga tertentu yang kredibel dan terpercaya. Jumlah piutang juga dipantau secara terus menerus untuk mengurangi risiko piutang tak tertagih.

Tabel di bawah ini menggambarkan eksposur maksimum risiko kredit dan konsentrasi risiko yang dimiliki Grup:

2023	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum Exposure	2023
	Pihak ketiga/ Third parties	Pihak berelasi/ Related parties		
Kas dan setara kas	15.710.958.686	-	15.710.958.686	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga	9.539.576.769	-	9.539.576.769	Account receivables – third parties
Piutang lain-lain – pihak ketiga	105.697.928	-	105.697.928	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi	-	25.492.310.391	25.492.310.391	Due from related parties
Aset tidak lancar lainnya	363.708.582	-	363.708.582	Other non-current assets
Jumlah	25.719.941.965	25.492.310.391	51.212.252.356	Total

2022	Konsentrasi risiko kredit/ Credit risk concentration		Eksposur maksimum/ Maximum exposure	2022
	Pihak ketiga/ Third parties	Pihak berelasi/ Related parties		
Kas dan setara kas	21.518.416.668	-	21.518.416.668	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga	11.758.029.269	-	11.758.029.269	Account receivables – third parties
Piutang lain-lain – pihak ketiga	117.106.260	-	117.106.260	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi	-	5.805.000.000	5.805.000.000	Due from related parties
Aset tidak lancar lainnya	105.557.818	20.000.000.000	20.105.557.818	Other non-current assets
Jumlah	33.499.110.015	25.805.000.000	59.304.110.015	Total

The Group has exposure to the following risks from financial instruments, such as: credit risk, market risk, liquidity risk and capital risk.

a. Credit Risk

Credit risk is the risk of suffering financial loss, should any of the Group's customers fail to fulfill their contractual obligations to the Group. Credit risk is primarily attributable to its cash and cash equivalents, account receivables – third parties, other receivables – third parties, due from related parties and other non-current assets.

The Group places its cash at reputable financial institutions, while receivables are only given to certain credible and reliable third-party customers. The receivable balance are also monitored on an ongoing basis to reduce the exposure to bad debts.

The table below illustrates the maximum exposure to credit risk and risk concentration by the Group:

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak:

The following table illustrates the detail of financial assets distinguished between those which impaired and not impaired:

2023	Tidak mengalami penurunan nilai/ Not impaired	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Jumlah/ Total	2023
	Kas dan setara kas	15.710.958.686			-	15.710.958.686	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga	7.858.629.810	1.680.946.959	9.539.576.769	Account receivables – third parties
Piutang lain-lain – pihak ketiga	105.697.928	-	105.697.928	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi	25.087.310.391	405.000.000	25.492.310.391	Due from related parties
Aset tidak lancar lainnya	363.708.582	-	363.708.582	Other non-current assets
Sub-jumlah	49.126.305.397	2.085.946.959	51.212.252.356	Sub-total
Cadangan kerugian penurunan nilai	-	(2.085.946.959)	(2.085.946.959)	Allowance for impairment losses
Bersih	49.126.305.397	-	49.126.305.397	Net

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

Tabel berikut menjelaskan rincian aset keuangan yang dibedakan antara yang mengalami penurunan nilai dan yang tidak: (Lanjutan)

2022	Tidak mengalami penurunan nilai/ Not impaired	Mengalami penurunan nilai/ Impaired	Jumlah/ Total	2022
Kas dan setara kas	21.518.416.668	-	21.518.416.668	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga	10.822.872.497	935.156.772	11.758.029.269	Account receivables – third parties
Piutang lain-lain – pihak ketiga	117.106.260	-	117.106.260	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi	5.400.000.000	405.000.000	5.805.000.000	Due from related parties
Aset tidak lancar lainnya	<u>20.105.557.818</u>	<u>-</u>	<u>20.105.557.818</u>	Other non-current assets
Sub-jumlah	57.963.953.243	1.340.156.772	59.304.110.015	Sub-total
Cadangan kerugian penurunan nilai	<u>-</u>	<u>(1.340.156.772)</u>	<u>(1.340.156.772)</u>	Allowance for impairment losses
Bersih	<u>57.963.953.243</u>	<u>-</u>	<u>57.963.953.243</u>	Net

a. Credit Risk (Continued)

The following table illustrates the detail of financial assets distinguished between those which impaired and not impaired: (Continued)

b. Risiko Pasar

Risiko pasar adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan berfluktuasi karena perubahan pada harga pasar, seperti mata uang, harga dan tingkat suku bunga. Risiko pasar yang melekat kepada Grup adalah risiko mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga. Grup tidak memiliki kebijakan khusus atas risiko mata uang asing dan risiko tingkat suku bunga. Namun manajemen memonitor ekposur mata uang asing dan akan mempertimbangkan untuk memanfaatkan lindung nilai atas risiko mata uang asing manakala diperlukan

Risiko mata uang asing

Tabel berikut menjelaskan ekposur Grup atas risiko nilai tukar mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2023. Termasuk didalamnya adalah instrumen keuangan Grup pada nilai tercatat, dikategorikan berdasarkan jenis mata uang.

2023	USD	Setara rupiah/ Rupiah equivalent	2023
Aset keuangan dalam mata uang asing:			Financial asset denominated in foreign currency:
Kas dan bank	<u>8.470</u>	<u>130.577.065</u>	Cash on hand and in banks
Liabilitas keuangan dalam mata uang asing:			Financial liabilities denominated in foreign currency:
Utang usaha – pihak ketiga	651.009	10.035.949.040	Account payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	11.744	181.045.504	Accrued expenses
Utang lain-lain – pihak ketiga	<u>2.250</u>	<u>34.686.000</u>	Other payables – third parties
Jumlah liabilitas keuangan dalam mata uang asing	<u>665.003</u>	<u>10.251.680.544</u>	Total financial liabilities denominated in foreign currency
Liabilitas keuangan dalam mata uang asing – Bersih	<u>(656.533)</u>	<u>(10.121.103.479)</u>	Financial liabilities denominated in foreign currency – Net

b. Market Risk

Market risks is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices, such as currency, price and interest rate. Market risk attributable to the Group are foreign currency risk and interest rate risk. The Group does not have a specific policy on foreign currency risk and interest rate risk. But management monitors foreign currency exposures and will consider utilizing hedges against foreign currency risks when needed.

Foreign currency risk

The following table illustrates the Group's exposure to foreign currency exchange rate risk as at 31 December 2023. Included in the table are financial instruments of the Group at carrying amounts categorized by currency.

Pada tanggal 31 Desember 2023, jika Rupiah melemah 1% terhadap mata uang asing dengan seluruh variabel dianggap tetap, maka rugi tahun berjalan akan lebih tinggi sebesar Rp 101.211.035, terutama yang timbul sebagai akibat kerugian selisih kurs atas penjabaran aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing.

As at 31 December 2023, if the Rupiah had weakened by 1% against the foreign currency with all other variables held constant, loss for the year would have been higher by Rp 101,211,035, mainly as a result of foreign exchange loss on translation of monetary assets and liabilities denominated in foreign currency.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Pasar (Lanjutan)

b. Market Risk (Continued)

Risiko tingkat suku bunga

Interest rate risk

Tabel berikut menjelaskan rincian aset dan liabilitas keuangan Grup yang dikelompokkan menurut mana yang lebih awal antara tanggal repricing atau tanggal jatuh tempo kontraktual untuk melihat dampak perubahan tingkat suku bunga:

The following table illustrates the Group's financial assets and liabilities at carrying amounts, categorized by the earlier of contractual repricing of maturity dates to analyze the impact of changes in interest rate:

	2023					Jumlah/ Total	
	Tingkat bunga mengambang/ Floating rate		Tingkat bunga tetap/ Fixed rate		Tanpa bunga/ Non-interest bearing		
	Kurang dari setahun/ Less than a year	Lebih dari setahun/ Over a year	Kurang dari setahun/ Less than a year	Lebih dari setahun/ Over a year			
Aset keuangan							Financial assets
Kas dan setara kas	14.406.075.008	-	1.054.500.000	-	250.383.678	15.710.958.686	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	-	-	-	-	7.858.629.810	7.858.629.810	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	-	-	-	-	105.697.928	105.697.928	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi – bersih	-	-	-	-	25.087.310.391	25.087.310.391	Due from related parties – net
Aset tidak lancar lainnya	-	100.696.359	-	-	263.012.223	363.708.582	Other non-current assets
Jumlah aset keuangan	14.406.075.008	100.696.359	1.054.500.000	-	33.565.034.030	49.126.305.397	Total financial assets
Liabilitas keuangan							Financial liabilities
Utang usaha – pihak ketiga	-	-	-	-	13.175.796.771	13.175.796.771	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	-	-	-	2.580.210.615	2.580.210.615	Other payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	-	-	-	-	4.003.954.589	4.003.954.589	Accrued expenses
Deposit pelanggan	-	-	-	-	1.054.500.000	1.054.500.000	Customer deposits
Pinjaman bank jangka panjang	-	-	5.325.880.559	178.449.531.943	46.691.321.170	230.466.733.672	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	-	-	594.047.698	6.522.535.774	-	7.116.583.472	Lease liabilities
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	-	-	-	12.201.404.991	12.201.404.991	Other payables – related parties
Jumlah liabilitas keuangan	-	-	5.919.928.257	184.972.067.717	79.707.188.136	270.599.184.110	Total financial liabilities
Bersih	14.406.075.008	100.696.359	(4.865.428.257)	(184.972.067.717)	(46.142.154.106)	(221.472.878.713)	Net
	2022						
	Tingkat bunga mengambang/ Floating rate		Tingkat bunga tetap/ Fixed rate		Tanpa bunga/ Non-interest bearing	Jumlah/ Total	
	Kurang dari setahun/ Less than a year	Lebih dari setahun/ Over a year	Kurang dari setahun/ Less than a year	Lebih dari setahun/ Over a year			
Aset keuangan							Financial assets
Kas dan setara kas	19.987.419.992	1.001.808.219	-	-	529.188.457	21.518.416.668	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	-	-	-	-	10.822.872.497	10.822.872.497	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	-	-	-	-	117.106.260	117.106.260	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi – bersih	-	-	-	-	5.400.000.000	5.400.000.000	Due from related parties – net
Aset tidak lancar lainnya	-	-	-	-	20.105.557.818	20.105.557.818	Other non-current assets
Jumlah aset keuangan	19.987.419.992	1.001.808.219	-	-	36.974.725.032	57.963.953.243	Total financial assets
Liabilitas keuangan							Financial liabilities
Utang usaha – pihak ketiga	-	-	-	-	11.827.051.934	11.827.051.934	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	-	-	-	3.039.747.532	3.039.747.532	Other payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	-	-	-	-	5.210.246.798	5.210.246.798	Accrued expenses
Deposit pelanggan	-	-	-	-	1.032.300.000	1.032.300.000	Customer deposit
Pinjaman bank jangka panjang	-	2.173.482.990	183.774.703.326	39.335.067.840	32.333.495.515	225.283.254.156	Long-term bank loans
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	-	-	-	32.333.495.515	32.333.495.515	Other payables – related party
Jumlah liabilitas keuangan	-	2.173.482.990	183.774.703.326	92.777.909.619	92.777.909.619	278.726.095.935	Total financial liabilities
Bersih	19.987.419.992	(1.171.674.771)	(183.774.703.326)	(55.803.184.587)	(55.803.184.587)	(220.762.142.692)	Net

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Pasar (Lanjutan)

Risiko tingkat suku bunga (Lanjutan)

Tabel berikut menjelaskan sensitivitas atas kemungkinan perubahan tingkat suku bunga pasar, dengan variabel lain dianggap tetap, terhadap aset dan liabilitas keuangan Grup:

	2023	2022	
Kenaikan suku bunga 1% (100 basis poin)	145.067.714	199.874.200	Increase in interest rate by 1% (100 basis point)
Penurunan suku bunga 1% (100 basis poin)	(145.067.714)	(199.874.200)	Decrease in interest rate by 1% (100 basis point)

Rincian kisaran suku bunga efektif atau kontraktual atas masing-masing instrumen keuangan adalah sebagai berikut:

	2023	2022	
Aset keuangan			Financial assets
Kas dan setara kas	0,25% - 2,75%	0,25% - 2,75%	Cash and cash equivalents
Aset tidak lancar lainnya	0% - 4,00%	-	Other non-current assets
Liabilitas keuangan			Financial liabilities
Pinjaman bank jangka panjang	7,25% - 12,00%	7,25% - 12,00%	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	7,25%	-	Lease liabilities

c. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko terjadinya kerugian akibat adanya kesenjangan antara penerimaan dan pengeluaran. Terjadinya kesenjangan yang cukup besar akan menurunkan kemampuan Grup untuk memenuhi kewajibannya pada saat jatuh tempo. Untuk memitigasi risiko likuiditas, Grup melakukan monitor dan menjaga level kas dan setara kas yang diperkirakan cukup untuk mendanai kegiatan operasional Grup dan mengurangi pengaruh fluktuasi dalam arus kas. Manajemen Grup juga secara rutin melakukan monitor atas perkiraan arus kas dan arus kas aktual.

Tabel dibawah ini menggambarkan aset dan liabilitas keuangan Grup berdasarkan jatuh temponya. Jumlah yang terdapat di tabel ini adalah nilai kontraktual yang tidak terdiskonto:

2023	Jatuh tempo/ Due date			2023
	2024	2025 dan seterusnya/ 2025 and so on	Nilai wajar/ Fair value	
Aset keuangan				Financial assets
Kas dan setara kas	15.710.958.686	-	15.710.958.686	Cash and cash equivalents
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	7.858.629.810	-	7.858.629.810	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	105.697.928	-	105.697.928	Other receivables – third parties
Piutang pihak berelasi – bersih	-	25.087.310.391	25.087.310.391	Due from related parties – net
Aset tidak lancar lainnya	-	363.708.582	363.708.582	Other non-current assets
Jumlah aset keuangan	23.675.286.424	25.451.018.973	49.126.305.397	Total financial assets
Liabilitas keuangan				Financial liabilities
Utang usaha – pihak ketiga	13.175.796.771	-	13.175.796.771	Account payables – third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	2.580.210.615	-	2.580.210.615	Other payables – third parties
Beban yang masih harus dibayar	4.003.954.589	-	4.003.954.589	Accrued expenses
Deposit pelanggan	1.054.500.000	-	1.054.500.000	Customer deposits
Pinjaman bank jangka panjang	5.325.880.559	225.140.853.113	230.466.733.672	Long-term bank loans
Liabilitas sewa	594.047.698	6.522.535.774	7.116.583.472	Lease liabilities
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	12.201.404.991	12.201.404.991	Other payables – related parties
Jumlah liabilitas keuangan	26.734.390.232	243.864.793.878	270.599.184.110	Total financial liabilities
Selisih likuiditas	(3.059.103.808)	(218.413.774.905)	(221.472.878.713)	Liquidity gap

21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Market Risk (Continued)

Interest rate risk (Continued)

The following tabel illustrates the sensitivity to a reasonably possible change in market interest rates, with all other variables held constant, of the assets and liabilities of the Group:

The details of the range of the effective or contractual interest rate on each of the financial instruments are as follows:

c. Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk of suffering loss due to a gap between receipt and expenditures. The occurrence of a large enough gap will reduce the Group's ability to meet its obligations as they fall due. To mitigate liquidity risk, the Group monitors and maintains a level of cash and cash equivalents that is expected to be sufficient to fund the Group's operations and mitigate the effects of fluctuations in cash flows. The Group's management also regularly monitors cash flow forecast and actual cash flow.

The table below describes the Group's financial assets and liabilities based on their maturities. The amounts disclosed in the table are the contractual undiscounted cash flow:

21. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

d. Risiko Permodalan

Tujuan utama pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan pemeliharaan rasio modal yang sehat antara jumlah liabilitas dan ekuitas guna mendukung usaha dan memaksimalkan imbalan bagi pemegang saham. Grup mengelola dan melakukan penyesuaian terhadap struktur permodalan berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Dalam rangka memelihara dan mengelola struktur permodalan. Grup mempertimbangkan efisiensi penggunaan modal berdasarkan arus kas operasi dan belanja modal, serta mempertimbangkan kebutuhan modal di masa yang akan datang. Kebijakan manajemen adalah mempertahankan secara konsisten struktur permodalan yang sehat dalam jangka panjang guna mempertahankan akses terhadap berbagai alternatif pendanaan pada biaya (*cost of fund*) yang wajar.

Sebagaimana praktik yang berlaku umum, Grup mengevaluasi struktur permodalan melalui rasio utang terhadap modal (*gearing ratio*) yang dihitung melalui pembagian antara utang neto dengan modal. Utang neto adalah jumlah liabilitas sebagaimana disajikan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dikurangi dengan jumlah kas dan setara kas. Sedangkan modal meliputi seluruh ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, perhitungan rasio tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Jumlah liabilitas	278.628.759.654	288.807.356.009	<i>Total liabilities</i>
Dikurangi: kas dan setara kas	(15.710.958.686)	(21.518.416.668)	<i>Less: cash and cash equivalents</i>
Utang neto	<u>262.917.800.968</u>	<u>267.288.939.341</u>	<i>Net payables</i>
Jumlah ekuitas – bersih	<u>640.874.067.346</u>	<u>664.316.432.779</u>	<i>Total equity – net</i>
Rasio utang terhadap modal	<u>0,41</u>	<u>0,40</u>	<i>Debt to equity ratio</i>

22. INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas

Tabel dibawah ini menunjukkan aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Saling hapus aset tidak lancar lainnya dan utang lain-lain – pihak berelasi	20.000.000.000	-	<i>Offsetting other non-current assets against other payables – related party</i>
Kenaikan pinjaman bank jangka panjang dari bunga pinjaman yang ditangguhkan	7.356.957.839	11.867.113.084	<i>Increase in long-term bank loan from deferred interest of loan</i>
Perolehan aset hak-guna melalui liabilitas sewa	7.290.103.346	-	<i>Acquisition of right-of-use assets through lease liabilities</i>
Perolehan aset hak-guna melalui uang muka dan beban dibayar di muka	568.125.000	-	<i>Acquisition of right-of-use assets through advance and prepayments</i>

21. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Capital Risk

The main purpose of the Group's capital management was to ensure the maintenance of a healthy capital ratios between the liability and the equity used to support the business and to maximize the return to the shareholders. The Group manages and made adjustments to the capitalization structure based on the changes in economic conditions. In order to maintain and manage the capital structure, the Group was considering the efficiency the use of capital based on operating cash flow and capital expenditures, and consider the needs of capital in the future. The management policy is to maintain a consistently a long term healthy capitalization structure in order to maintain access to a variety of financing alternatives at fair cost (*cost of fund*).

As generally accepted practices, the Group evaluates its capital structure through debt-to-equity ratio (*gearing ratio*) which calculated by dividing between net debt to equity. Net debt represent the sum of liabilities as presented in the consolidated statement of financial position which being reduced by the amount of cash and cash equivalents. While the equity covering the entire attributable equity to shareholders of the Group. As at 31 December 2023 and 2022, the calculation of this ratio were as follows:

22. CASH FLOW INFORMATION

Non-cash activities

The table below describes non-cash activities is as follows:

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

22. INFORMASI ARUS KAS (Lanjutan)

22. CASH FLOW INFORMATION (Continued)

Rekonsiliasi liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan

Reconciliation of liabilities arising from financing activities

2023	Pinjaman bank jangka panjang/ Long-term bank loan	Liabilitas sewa/ Lease liabilities	Utang lain-lain – pihak berelasi/ Other payables – related party	2023
Saldo awal	225.283.254.156	-	32.333.495.515	Beginning balance
Pembayaran kas	(2.173.478.323)	(173.519.874)	(132.090.524)	Cash payment
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas	7.356.957.839	7.290.103.346	(20.000.000.000)	Non-cash activities
Saldo akhir	230.466.733.672	7.116.583.472	12.201.404.991	Ending balance
2022	Pinjaman bank jangka panjang/ Long-term bank loan	Utang lain-lain – pihak berelasi/ Other payables – related party	2022	
Saldo awal	214.185.583.858	31.812.073.393	Beginning balance	
Penerimaan kas	-	521.422.122	Cash receipt	
Pembayaran kas	(769.442.786)	-	Cash payment	
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas	11.867.113.084	-	Non-cash activities	
Saldo akhir	225.283.254.156	32.333.495.515	Ending balance	

23. PERJANJIAN SIGNIFIKAN

23. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Perusahaan

The Company

Perjanjian Manajemen Hotel – Starwood

Management Hotel Agreement – Starwood

Pada tanggal 23 September 2015, Perusahaan menandatangani Perjanjian Jasa Manajemen Hotel dengan Starwood Asia Pacific Hotel & Resorts, Pte. Ltd., dimana Starwood ditunjuk untuk mengelola properti Perusahaan. Berdasarkan perjanjian tersebut, Starwood menyetujui untuk menyediakan standar Starwood dalam hal manajemen hotel dan seluruh kebutuhan bantuan teknis selama periode terkait desain, perencanaan, konstruksi, perlengkapan dan dekorasi hotel. Jangka waktu perjanjian tersebut adalah 20 tahun.

On 23 September 2015, the Company entered into a Hotel Management Service Agreement with Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts, Pte. Ltd., whereby Starwood was appointed to manage the Company's property. Under the agreement, Starwood agreed to provide Starwood standards in terms of hotel management and all technical assistance needs during the period of design, planning, construction, equipment and hotel decoration. The term of the agreement is 20 years.

Sehubungan dengan perjanjian tersebut, Perusahaan harus membayar sebagai berikut:

In connection with that agreement, the Company should pay the following:

- Biaya manajemen dan biaya lisensi yang dihitung dari 2% dari Pendapatan Bruto untuk 24 bulan pertama setelah perjanjian, 2,25% untuk 24 bulan berikutnya dan 2,50% untuk bulan berikutnya.
- Insentif yang dihitung dari 7% dari Gross Operating Profit ("GOP") untuk Margin GOP kurang dari atau sama dengan 30%, 8% dari GOP jika lebih besar dari 30% dan kurang dari atau sama dengan 40% dan 9% dari GOP bila lebih besar dari 40%.
- Pencadangan dihitung 2% dari Pendapatan Operasional Bruto untuk 12 bulan pertama setelah tanggal operasi, 3% dari Pendapatan Operasional Bruto Hotel untuk bulan ke-13 sampai bulan ke-24 setelah tanggal pembukuan dan 4% dari pendapatan Operasional Bruto untuk bulan berikutnya.
- Program Tribute Portfolio dihitung dari 3,5% dari pendapatan kamar kotor dan menutupi biaya untuk berbagai program, servis, dan sistem yang menjadi bagian dan/atau mendukung sistem Starwood dan operasional hotel.
- Program Starwood Preferred Guest ("SPG") dihitung dari 5% dari biaya yang memenuhi syarat (qualified charges) (atau 0% dari biaya memenuhi syarat pada saat menginap pertama saat didaftarkan oleh Hotel).

- Management fee and license fee which are calculated from 2% of Gross Operating Revenue (GOR) for the first 24 months after the agreement, 2.25% for the subsequent 24 months and 2.50% for the following month.
- Incentives which are calculated from 7% of Gross Operating Profit ("GOP") for Margin of GOP if less than or equal to 30%, 8% of GOP if GOP Margin is greater than 30% and less than or equal to 40% and 9% of GOP if GOP Margin is greater than 40%.
- Reserves are calculated from 2% of Gross Operating Income for the first 12 months after the operating date, 3% of the Hotel Gross Operating Income for the 13th month until the 24th month after the bookkeeping date and 4% of Gross Operating Income for the following month.
- The Tribute Portfolio Program is calculated from 3.5% of gross room revenue and covers costs for various programs, services, and systems that are part of and/or support Starwood systems and hotel operations.
- The Starwood Preferred Guest (SPG) program is calculated from 5% of eligible fees (or 0% of the fee meets the requirements at the time of the first stay when registered by the Hotel).

23. **PERJANJIAN SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Entitas Anak

PT Wijaya Wisesa Bakti (“WWB”)

Perjanjian Kerjasama *Build, Operate and Transfer* (“BOT”) antara WWB dengan PT Patra Jasa

Berdasarkan Akta Perjanjian No. 07 tanggal 26 Oktober 2009 dari Indrasari K. Gunadharma, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, WWB dan PT Patra Jasa menyetujui untuk melakukan kerjasama BOT.

Tujuan dan ruang lingkup kerjasama sebagai berikut :

- 1) Para Pihak sepakat bekerja sama mengembangkan Tanah milik PT Patra Jasa yang setempat dikenal terletak di Patra Residential, Jalan Dukuh Patra Raya No. 1, 2, 3, 28E, 29E, 30E, Jakarta Selatan, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1709, 1708, 1707, 1700, 1699, 1697 dengan luas 4.575 m2, dengan membangun Apartemen dan/atau Hotel dan/atau *Town House* dan/atau Gedung Perkantoran dan/atau bangunan/fasilitas lain untuk tujuan komersil yang saling menguntungkan bagi Para Pihak sesuai dengan perizinan yang akan diperoleh (selanjutnya disebut “Bangunan”) berdasarkan pola Kerjasama *Build, Operate & Transfer* (selanjutnya disingkat sebagai “Kerjasama BOT”).
- 2) Kerjasama BOT berlangsung selama waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Penyelesaian Pembangunan dan Pengadaan Perlengkapan Bangunan oleh Para Pihak.
- 3) WWB memiliki hak opsi untuk memperpanjang periode BOT untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun berikutnya dan perpanjangan mana tunduk pada ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh Para Pihak.
- 4) Dalam hal WWB mengajukan perpanjangan atas periode BOT maka permohonan perpanjangan diajukan paling lambat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya periode BOT.
- 5) PT Patra Jasa dilarang melakukan kerjasama atas tanah dan Bangunan dengan pihak ketiga lainnya sebelum adanya kepastian hak opsi dari WWB.
- 6) PT Patra Jasa menyerahkan Tanah kepada WWB guna dimanfaatkan dan digunakan oleh WWB untuk dibangun Bangunan di atasnya dan kemudian Bangunan dimaksud dioperasikan/dikelola oleh WWB untuk tujuan komersil yang menguntungkan bagi Para Pihak selama periode BOT, dengan cara menyewakan unit-unit Bangunan dengan jangka waktu tertentu kepada pihak ketiga.
- 7) Dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah berakhirnya periode BOT, WWB akan menyerahkan Tanah serta Bangunan dan menyerahkan semua hak yang melekat pada Bangunan tanpa ada dikecualikan, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak penguasaan, hak pengoperasian/pengelolaan dan sebagainya, kepada PT Patra Jasa dalam keadaan layak pakai, kecuali pengurangan kualitas karena pemakaian yang wajar dan bebas dari segala beban atas Tanah dan Bangunan.

Kompensasi sebagai berikut:

- WWB wajib membayar kepada PT Patra Jasa, berupa *Signing Fee* sebesar Rp 600.000.000 yang selambat-lambatnya dibayarkan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal ditandatangani Perjanjian Kerjasama ini oleh Para Pihak.
- WWB wajib membayar kepada PT Patra Jasa, berupa Kompensasi 3 (tiga) Tahunan sebesar Rp 600.000.000 pertahunnya selama periode BOT, yang untuk pertama kalinya dibayarkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal ditandatangani Berita Acara Penyelesaian Pembangunan dan Pengadaan Perlengkapan Bangunan.

23. **SIGNIFICANT AGREEMENTS** (Continued)

Subsidiary

PT Wijaya Wisesa Bakti (“WWB”)

Build, Operate and Transfer Cooperation Agreement between WWB and PT Patra Jasa

Based on Deed of Agreement No. 07 dated 26 October 2009 of Indrasari K. Gunadharma, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, WWB and PT Patra Jasa agreed to enter into a BOT cooperation.

The aims and scope of cooperation are as follows :

- 1) The Parties agreed to work together to develop the land owned by PT Patra Jasa, locally known as Patra Residential, Jalan Dukuh Patra Raya No. 1, 2, 3, 28E, 29E, 30E, South Jakarta, with Building Rights Certificate No. 1709, 1708, 1707, 1700, 1699, 1697 with a total area of 4,575 m2, by building Apartments and/or Hotels and/or Town Houses and/or Office Buildings and/or other buildings/facilities for commercial purposes that are mutually beneficial to Parties in accordance with the licenses to be obtained (hereinafter referred to as “Buildings”) based on Build, Operate & Transfer cooperation scheme (hereinafter abbreviated as “BOT Cooperation”).
- 2) The term of the BOT cooperation is 20 (twenty) years from the date the Minutes of the Construction Completion and Procurement of Building Equipment are signed by the Parties.
- 3) WWB has the option to extend the BOT Term for the next 20 (twenty) years and which extension is subject to the terms agreed by the Parties.
- 4) In the event that WWB submits an extension of the BOT Period, the application for the extension shall be submitted no later than 2 (two) years before the end of the BOT Period.
- 5) PT Patra Jasa is prohibited from conducting cooperation on land and buildings with other third parties prior to the certainty of the option rights from WWB.
- 6) PT Patra Jasa transfer the land to WWB to be utilized and used by WWB to build Buildings on it and then the Buildings intended to be operated/managed by WWB for commercial purposes which are beneficial to the Parties during the BOT Period, by renting units building with a certain period to a third party.
- 7) Within no later than 3 (three) months after the end of the BOT Period, WWB will transfer the Land and Building and transfer all rights attached to the Building without exception, including but not limited to tenure rights, operating rights/management and so on, to PT Patra Jasa in proper condition, except for quality reduction due to normal use and free from any burden on land and buildings.

Compensation as follows:

- WWB is obliged to pay PT Patra Jasa, in the form of a *Signing Fee* of Rp 600,000,000 which is paid no later than 7 (seven) working days from the date of the Cooperation Agreement is signed by the Parties.
- WWB is obliged to pay PT Patra Jasa, in the form of 3 (three) Annual Compensations of Rp 600,000,000 annually during the BOT Period, which is paid for the first time at the latest in the period of 7 (seven) working days from the date the Minutes of Construction and Procurement of Construction Equipment are completed.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. **PERJANJIAN SIGNIFIKAN** (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB") (Lanjutan)

Perjanjian Kerjasama Build, Operate and Transfer antara WWB dengan PT Patra Jasa (Lanjutan)

Kompensasi sebagai berikut: (Lanjutan)

- Pembayaran kompensasi 3 (tiga) Tahunan berikutnya dibayarkan setiap hari kesatu sampai dengan hari kesepuluh pada bulan pertama untuk jangka waktu setiap 3 (tiga) tahun berikutnya, selama sisa Jangka Waktu BOT oleh WWB kepada PT Patra Jasa.
- Kompensasi 3 (tiga) Tahunan tersebut di atas dinaikkan jumlahnya sebesar Rp 100.000.000 pertahunnya untuk setiap periode 3 (tiga) tahun berikutnya sampai berakhirnya Jangka Waktu BOT.
- Apabila WWB terlambat membayar Kompensasi 3 (tiga) Tahunan kepada PT Patra Jasa sampai selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak hari kesebelas pada bulan pertama untuk jangka waktu setiap 3 (tiga) tahun yang bersangkutan, maka WWB wajib membayar kepada PT Patra Jasa berupa denda sebesar 2% untuk setiap bulan keterlambatan sampai dengan jumlah maksimum 12% dan Perjanjian Kerjasama tetap berlaku.
- Dalam hal keterlambatan yang melebihi waktu 6 (enam) bulan terjadi dalam tahun pertama sampai dengan tahun kelima belas sejak dimulainya periode BOT, maka Para Pihak akan mempertimbangkan kemungkinan kerjasama, antara lain *joint operation* atau bentuk kerjasama lain yang disepakati dengan ketentuan selama belum tercapainya kesepakatan mengenai kerjasama tersebut diatas dan sebelum tercapai kesepakatan *joint operation*, maka Perjanjian Kerjasama ini tetap berlaku.

Pada tanggal 22 Juni 2012, PT Patra Jasa dan WWB telah menandatangani Berita Acara Penyelesaian Pembangunan dan Pengadaan Perlengkapan Bangunan serta dimulainya Jangka Waktu Kerjasama BOT, WWB telah menyelesaikan Pembangunan dan Pengadaan Perlengkapan Bangunan yang dibangun diatas tanah seluas 4.575 m2 milik PT Patra Jasa yang terletak di Patra Residential, Jalan Dukuh Patra Raya No. 1, 2, 3, 28E, 29E, 30E, Jakarta Selatan.

Apabila keterlambatan yang melebihi waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud di atas terjadi setelah tahun kelima belas sejak dimulainya Jangka Waktu BOT, maka PT Patra Jasa berhak untuk mengambil alih Bangunan dengan kewajiban memenuhi segala ketentuan yang berlaku.

Dalam hal kejadian di atas terjadi maka, hak-hak dan kewajiban-kewajiban apapun (termasuk kepada pihak ketiga) sebelum pengambil alihan Bangunan adalah merupakan hak dan kewajiban WWB. Hak dan kewajiban apapun (termasuk kepada pihak ketiga) setelah dilakukannya pengambil alihan menjadi hak dan kewajiban PT Patra Jasa.

Kontinjensi

Grup tidak mempunyai liabilitas kontinjensi yang signifikan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

23. **SIGNIFICANT AGREEMENTS** (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Wijaya Wisesa Bakti ("WWB") (Continued)

Build, Operate and Transfer Cooperation Agreement between WWB and PT Patra Jasa (Continued)

Compensation as follows: (Continued)

- *Payment of the next 3 (three) annual compensation is paid from the first day until the tenth day of the first month for the period of every 3 (three) years thereafter, for the remaining of the BOT Period by WWB to PT Patra Jasa.*
- *The 3 (three) annual compensation above has been raised in the amount of Rp 100,000,000 annually for each of the next 3 (three) years period until the end of the BOT Period.*
- *If WWB late in paying 3 (three) annual compensation to PT Patra Jasa until no later than 3 (three) months from the eleventh day of the first month for every period of 3 (three) years concerned, WWB must pay PT Patra Services in the form of fines of 2% for each month of delay up to a maximum of 12% and the Cooperation Agreement remains in force.*
- *In the case of delays exceeding 6 (six) months from the first year up to the fifteenth year from the commencement of the BOT Period, the Parties will consider the possibility of cooperation, including joint operations or other forms of cooperation agreed upon with the provisions as long as it is not achieved the agreement regarding the above cooperation and before the joint operation agreement was reached, this Cooperation Agreement will remain in effect.*

On 22 June 2012, PT Patra Jasa and WWB signed the Minutes of the Completion of the Construction and Procurement of Building Equipment and the commencement of the BOT Cooperation Period, which explained that WWB had completed the Construction and Procurement of Building Equipment that was built on a 4,575 m2 land owned by PT Patra Jasa which located at Patra Residential, Jalan Dukuh Patra Raya No. 1, 2, 3, 28E, 29E, 30E, South Jakarta.

If delays exceeding 6 (six) months as mentioned above occur after the fifteenth year since the start of the BOT Period, PT Patra Jasa has the right to take over the Building with the obligation to fulfill all applicable provisions.

In the event that the above event occurs, any rights and obligations (including to third parties) prior to the acquisition of Buildings are the Company's rights and obligations. Any rights and obligations (including to third parties) after the expropriation are the rights and obligations of PT Patra Jasa.

Contingency

The Group has no significant contingent liabilities as at 31 December 2023 and 2022.

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah direklasifikasi untuk penyesuaian dengan penyajian akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023.

24. ACCOUNT RECLASSIFICATION

Certain accounts in the consolidated financial statements as at and for the years ended 31 December 2022 and 2021 have been reclassified to conform with the consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2023.

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian

Consolidated Statement of Financial Position

	31 Desember/ December 2022		
	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha – pihak ketiga	3.836.185.602	11.827.051.934	<i>Account payables – third parties</i>
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	3.039.747.532	<i>Other payables – third parties</i>
Utang pajak	1.175.801.254	2.345.549.441	<i>Taxes payable</i>
Beban yang masih harus dibayar	14.370.861.317	5.210.246.798	<i>Accrued expenses</i>
Pendapatan diterima di muka	-	6.310.692.978	<i>Unearned revenues</i>
Deposito pelanggan	7.342.992.978	1.032.300.000	<i>Customer deposits</i>
Liabilitas jangka pendek lainnya	-	554.582.592	<i>Other current liabilities</i>
LIABILITAS TIDAK LANCAR			NON-CURRENT LIABILITIES
Penyisihan untuk penggantian perabotan dan peralatan hotel	554.582.592	-	<i>Provision for replacement of hotels's supplies and equipments</i>
Utang lain-lain	35.373.243.047	-	<i>Other payables</i>
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	32.333.495.515	<i>Other payables – related party</i>
EKUITAS			EQUITY
Tambahan modal disetor	300.146.020	2.378.282.955	<i>Additional paid-in capital</i>
Selisih nilai transaksi entitas sepengendali	2.078.136.935	-	<i>Difference in transactions value under entities common control</i>
	31 Desember/ December 2021		
	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha – pihak ketiga	4.152.469.559	6.862.361.155	<i>Account payables – third parties</i>
Utang lain-lain – pihak ketiga	-	3.161.469.786	<i>Other payables – third parties</i>
Utang pajak	2.476.271.402	2.919.608.102	<i>Taxes payable</i>
Beban yang masih harus dibayar	9.837.459.445	6.684.231.149	<i>Accrued expenses</i>
Pendapatan diterima di muka	-	2.974.750.313	<i>Unearned revenues</i>
Deposito pelanggan	2.974.750.313	-	<i>Customer deposits</i>
LIABILITAS TIDAK LANCAR			NON-CURRENT LIABILITIES
Utang lain-lain	34.973.543.178	-	<i>Other payables</i>
Utang lain-lain – pihak berelasi	-	31.812.073.392	<i>Other payables – related party</i>
EKUITAS			EQUITY
Tambahan modal disetor	300.146.020	2.378.282.955	<i>Additional paid-in capital</i>
Selisih nilai transaksi entitas sepengendali	2.078.136.935	-	<i>Difference in transactions value under entities common control</i>

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
(Lanjutan)
31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
(Continued)
31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

24. REKLASIFIKASI AKUN (Lanjutan)

Beberapa akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 telah direklasifikasi untuk penyesuaian dengan penyajian akun dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023. (Lanjutan)

24. ACCOUNT RECLASSIFICATION (Continued)

Certain accounts in the consolidated financial statements as at and for the years ended 31 December 2022 and 2021 have been reclassified to conform with the consolidated financial statements as at and for the year ended 31 December 2023. (Continued)

Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian

Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

	31 Desember/ December 2022		
	Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification	Setelah reklasifikasi/ After reclassification	
PENDAPATAN	86.204.240.933	86.204.240.933	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(35.753.528.004)	(42.769.234.606)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	50.450.712.929	43.435.006.327	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA	(55.894.506.555)	(48.171.310.019)	OPERATING EXPENSES
RUGI USAHA	(5.443.793.626)	(4.736.303.692)	OPERATING LOSS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan keuangan	888.701.264	888.701.264	<i>Finance income</i>
Bagian rugi bersih dari entitas asosiasi	(8.554.685.070)	(8.554.685.070)	<i>Share in net loss of associates</i>
Beban keuangan	(16.173.331.294)	(16.173.331.294)	<i>Finance cost</i>
Rupa-rupa – bersih	494.276.121	213.213.813	<i>Miscellaneous – net</i>
Jumlah Beban Lain-lain – Bersih	(23.345.038.979)	(24.052.528.913)	Total Other Expenses – Net
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(28.788.832.605)	(28.788.832.605)	LOSS BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN	6.044.993.342	6.044.993.342	INCOME TAX
RUGI TAHUN BERJALAN	(22.743.839.263)	(22.743.839.263)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	31.625.557.538	31.625.557.538	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>8.881.718.275</u>	<u>8.881.718.275</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

25. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Grup bertanggung jawab atas penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian ini yang telah diselesaikan pada tanggal 26 Maret 2024.

25. COMPLETION OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management of the Group is responsible for the preparation of these Consolidated Financial Statements that were completed on 26 March 2024.

26. INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

Informasi berikut pada halaman 65 - 68 merupakan informasi keuangan tambahan PT Menteng Heritage Realty Tbk, entitas induk saja, yang menyajikan penyertaan Perusahaan pada entitas anak berdasarkan metode ekuitas.

26. SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

The following information on page 65 – 68 are supplementary financial information of PT Menteng Heritage Realty Tbk, parent entity only, that represent the Company's investments in subsidiaries under the equity method.

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
ENTITAS INDUK SAJA
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
PARENT ENTITY ONLY
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
ASET			ASSETS
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan bank	4.439.641.153	4.186.681.037	Cash on hand and in banks
Piutang usaha – pihak ketiga – bersih	2.401.440.699	5.871.391.826	Account receivables – third parties – net
Piutang lain-lain – pihak ketiga	80.093.495	44.093.495	Other receivables – third parties
Persediaan	215.084.746	232.781.687	Inventories
Uang muka dan beban dibayar di muka	304.734.134	664.972.607	Advances and prepayments
Jumlah Aset Lancar	<u>7.440.994.227</u>	<u>10.999.920.652</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Piutang pihak berelasi	17.348.830.691	927.921.379	Due from related parties
Investasi pada entitas anak	391.591.191.998	391.813.792.916	Investment in subsidiaries
Aset tetap – setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 98.437.422.808 dan Rp 90.861.819.218 pada tahun 2023 dan 2022	486.285.847.949	492.025.153.792	Fixed assets – net of accumulated depreciation of Rp 98,437,422,808 and Rp 90,861,819,218 in 2023 and 2022
Aset pajak tangguhan – bersih	22.504.038.212	39.270.199.881	Deferred tax assets – net
Aset tidak lancar lainnya	157.454.404	900.256.375	Other non-current assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>917.887.363.254</u>	<u>924.937.324.343</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	<u>925.328.357.481</u>	<u>935.937.244.995</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Utang usaha – pihak ketiga	11.959.800.493	8.917.554.565	Account payables – third parties
Utang lain-lain	57.235.601.922	21.008.759.233	Other payables
Beban yang masih harus dibayar	2.154.078.176	4.888.118.187	Accrued expenses
Utang pajak	1.857.544.572	938.811.871	Taxes payable
Pendapatan diterima di muka	2.711.258.227	5.134.004.125	Unearned revenues
Liabilitas jangka pendek lainnya	27.012.863	554.582.592	Other current liabilities
Pinjaman bank jangka panjang yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	3.600.000.000	1.000.000.000	Current portion of long-term bank loans
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>79.545.296.253</u>	<u>42.441.830.573</u>	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	194.436.155.945	190.711.770.798	Long-term bank loans net of current portion
Utang lain-lain – pihak berelasi	12.201.404.990	31.829.175.690	Other payables – related parties
Cadangan imbalan pasca-kerja	351.864.922	582.567.101	Allowance for post-employment benefits
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>206.989.425.857</u>	<u>223.123.513.589</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	<u>286.534.722.110</u>	<u>265.565.344.162</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Modal saham			Share capital
Modal dasar 18.000.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham.			Authorized capital 18,000,000,000 shares with par value of Rp 100 per share.
Modal ditempatkan dan disetor 5.958.750.000 saham	595.875.000.000	595.875.000.000	Issued and paid-up capital 5,958,750,000 shares
Tambahan modal disetor	300.146.020	300.146.020	Additional paid-in capital
Surplus revaluasi	325.061.750.112	325.061.750.112	Surplus of revaluation
Akumulasi kerugian	(282.443.260.761)	(250.864.995.299)	Accumulated losses
JUMLAH EKUITAS – BERSIH	<u>638.793.635.371</u>	<u>670.371.900.833</u>	TOTAL EQUITY – NET
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS – BERSIH	<u>925.328.357.481</u>	<u>935.937.244.995</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY – NET

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
ENTITAS INDUK SAJA
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
PARENT ENTITY ONLY
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER
COMPREHENSIVE INCOME
For the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PENDAPATAN	59.249.082.637	47.102.484.583	REVENUES
BEBAN DEPARTEMEN	(25.614.226.933)	(22.152.136.562)	DEPARTMENT EXPENSES
LABA BRUTO	33.634.855.704	24.950.348.021	GROSS PROFIT
BEBAN NON DEPARTEMEN	(36.995.013.169)	(32.621.900.840)	NON-DEPARTMENT EXPENSES
RUGI USAHA	(3.360.157.465)	(7.671.552.819)	OPERATING LOSS
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN			OTHER INCOME (EXPENSES)
Penghasilan keuangan	7.935.295	6.940.875	Finance income
Bagian rugi bersih dari entitas anak	(222.600.918)	(8.223.523.924)	Share in net loss of subsidiaries
Beban keuangan	(11.133.419.182)	(12.805.584.735)	Finance cost
Rupa-rupa – bersih	(362.303.752)	39.380.358	Miscellaneous – net
Jumlah Beban Lain-lain – Bersih	(11.710.388.557)	(20.982.787.426)	Total Other Expenses – Net
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(15.070.546.022)	(28.654.340.245)	LOSS BEFORE INCOME TAX
PAJAK PENGHASILAN			INCOME TAX
Kini	-	-	Current
Tangguhan	(16.709.304.379)	7.981.088.325	Deferred
Jumlah	(16.709.304.379)	7.981.088.325	Total
RUGI TAHUN BERJALAN	(31.779.850.401)	(20.673.251.920)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Penghasilan komprehensif lain yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			Other comprehensive income that will not be reclassified to profit or loss
Pengukuran kembali atas imbalan pasca-kerja	258.442.230	927.128.381	Remeasurement of post-employment benefits
Surplus revaluasi aset tetap	-	30.569.000.000	Surplus of revaluation of fixed assets
Pajak penghasilan terkait dengan komponen penghasilan komprehensif lain	(56.857.291)	-	Income tax relating to components of other comprehensive income
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN TAHUN BERJALAN SETELAH PAJAK	201.584.939	31.496.128.381	OTHER COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR NET OF TAXES
JUMLAH (RUGI) LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(31.578.265.462)	10.822.876.461	TOTAL COMPREHENSIVE (LOSS) INCOME FOR THE YEAR

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
ENTITAS INDUK SAJAPT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
PARENT ENTITY ONLY

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)For the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>Modal saham/ Share capital</u>	<u>Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital</u>	<u>Surplus revaluasi/ Surplus of revaluation</u>	<u>Akumulasi kerugian/ Accumulated losses</u>	<u>Jumlah ekuitas – Bersih/ Total equity – Net</u>	
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	595.875.000.000	300.146.020	294.492.750.112	(231.118.871.760)	659.549.024.372	Balance as at 31 December 2021
Jumlah laba komprehensif tahun berjalan:						Total comprehensive income for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(20.673.251.920)	(20.673.251.920)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	30.569.000.000	927.128.381	31.496.128.381	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	595.875.000.000	300.146.020	325.061.750.112	(250.864.995.299)	670.371.900.833	Balance as at 31 December 2022
Jumlah rugi komprehensif tahun berjalan:						Total comprehensive loss for the year:
Rugi tahun berjalan	-	-	-	(31.779.850.401)	(31.779.850.401)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	201.584.939	201.584.939	Other comprehensive income
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	595.875.000.000	300.146.020	325.061.750.112	(282.443.260.761)	638.793.635.371	Balance as at 31 December 2023

INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

SUPPLEMENTARY FINANCIAL INFORMATION

PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
ENTITAS INDUK SAJA
LAPORAN ARUS KASUntuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)PT MENTENG HERITAGE REALTY Tbk
PARENT ENTITY ONLY
STATEMENT OF CASH FLOWSFor the year ended 31 December 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari pelanggan	59.862.216.603	45.410.189.021	Receipt from customers
Pembayaran kepada pemasok	(13.222.086.662)	(11.985.516.414)	Payment to suppliers
Pembayaran kepada komisaris, direksi dan karyawan	(19.575.446.024)	(14.546.793.969)	Payment to commissioners, directors and employees
Pembayaran kepada pihak ketiga dan atas beban operasional	(20.475.117.109)	(20.385.219.921)	Payment to third parties and for operating expenses
Arus kas dari (untuk) aktivitas operasi	6.589.566.808	(1.507.341.283)	Cash flows from (for) operating activities
Penerimaan dari penghasilan keuangan	7.935.295	6.940.875	Receipt from finance income
Penurunan piutang pihak berelasi	-	1.212.357.347	Decrease in due from related parties
Pembayaran atas imbalan pasca-kerja	(64.909.091)	-	Payment of post-employment benefits
Pembayaran atas beban keuangan	(3.809.034.035)	(2.995.660.996)	Payment of finance cost
Kenaikan piutang pihak berelasi	(16.420.909.312)	-	Increase in due from related parties
Arus kas bersih untuk aktivitas operasi	<u>(13.697.350.335)</u>	<u>(3.283.704.057)</u>	Net cash flows for operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pembayaran uang muka pembelian aset tetap	(49.250.700)	-	Payment of advance for acquisition of fixed assets
Perolehan aset tetap	(2.059.047.746)	(5.604.749.129)	Acquisition of fixed assets
Arus kas bersih untuk aktivitas investasi	<u>(2.108.298.446)</u>	<u>(5.604.749.129)</u>	Net cash flows for investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Kenaikan utang lain-lain – pihak berelasi	17.058.608.897	9.542.817.583	Increase in other payables – related parties
Pembayaran kembali atas pinjaman bank jangka panjang	(1.000.000.000)	(400.000.000)	Repayment of long-term bank loans
Arus kas bersih dari aktivitas pendanaan	<u>16.058.608.897</u>	<u>9.142.817.583</u>	Net cash flows from financing activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK	252.960.116	254.364.397	NET INCREASE IN CASH ON HAND AND IN BANKS
KAS DAN BANK PADA AWAL TAHUN	<u>4.186.681.037</u>	<u>3.932.316.640</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN BANK PADA AKHIR TAHUN	<u>4.439.641.153</u>	<u>4.186.681.037</u>	CASH ON HAND AND IN BANKS AT END OF YEAR