

LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

PERUM PERUMNAS DAN ENTITAS ANAK

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2022



**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK**

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
AND SUBSIDIARIES**

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Directors' Statement Letter</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut		<i>Consolidated Financial Statements As of December 31, 2022 and 2021 and For the Years Then Ended</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1 – 2	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Keuangan Tambahan	Lampiran/ Appendix	Supplementary Financial Information
Laporan Posisi Keuangan Entitas Induk	I	<i>Statements of Financial Positions Parent Entity</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Entitas Induk	II	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income Parent Entity</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Entitas Induk	III	<i>Statements of Changes in Equity Parent Entity</i>
Laporan Arus Kas Entitas Induk	IV	<i>Statements of Cash Flows Parent Entity</i>



SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2022 DAN 2021
DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT

DIRECTORS' STATEMENT LETTER
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2022 AND 2021
AND FOR THE YEARS
THEN ENDED

PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) DAN ENTITAS ANAK

PERUSAHAAN UMUM
PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS) AND ITS SUBSIDIARIES

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

We, the undersigned:

Nama : Budi Saddewa Soediro	Name
Alamat Kantor : Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta, 13340	Office Address
Alamat Rumah : Jl. Pangandaran Raya No. 53, Bekasi	Domicile Address
Nomor Telepon : 021-8194807	Telephone Number
Jabatan : Direktur Utama/ President Director	Position
Nama : Muhammad Hanugroho	Name
Alamat Kantor : Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11 Jakarta, 13340	Office Address
Alamat Rumah : Jl. Abimanyu Raya No. 19, Bogor	Domicile Address
Nomor Telepon : 021-8194807	Telephone Number
Jabatan : Direktur Keuangan/ Finance Director	Position

Menyatakan bahwa:

State that:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Entitas Anak ("Grup");
2. Laporan keuangan konsolidasian Grup telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Grup telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan konsolidasian Grup tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; dan
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dan aplikasinya di dalam Grup.

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its Subsidiaries ("the Group");
2. The Group's consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
3. a. All information contained in the Group's consolidated financial statements is complete and correct;
b. The Group's consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, nor do not omit material information or facts; and
4. We are responsible for the Group's internal control system and its application.

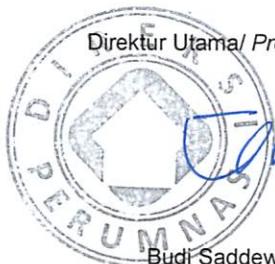
Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

The statement has been made truthfully.

Jakarta, 24 Maret / March 24, 2023

Direktur Utama/ President Director

Direktur Keuangan/ Finance Director



Budi Saddewa Soediro



Muhammad Hanugroho

WISMA PERUMNAS
Jl. D.I. Panjaitan Kav. 11
Jakarta - 13340
+6221 - 819 4807
ktrpusat@perumnas.co.id



Approval number(s) : ISO 9001 - 00016301

The original report included herein is in the Indonesian language.

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

No. : 00103/2.1127/AU.1/03/1505-3/1/III/2023

**Pemegang Saham, Dewan Pengawas
dan Direksi
Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perum Perumnas) dan Entitas Anak**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2022, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan 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.

**The Shareholders, Board of Supervisory
and Directors
Perusahaan Umum
Pembangunan Perumahan Nasional
(Perum Perumnas) and Its Subsidiaries**

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2022, 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 a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2022, 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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 2**Page 2****Hal-hal Lain**

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

Laporan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dan pengendalian internal disampaikan secara terpisah kepada manajemen dalam laporan kami No. AU049/01/ZUL/III/23 dan No.AU050/01/ZUL/III/23 tanggal 24 Maret 2023.

Other Matters

Our audit of accompanying consolidated financial statements of the Group as of December 31, 2022 and for the year then ended, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements as a whole. The supplementary financial information of Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2022 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (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 consolidated financial statements prepared in accordance with the Indonesian Financial Accounting Standards. Managements is responsible for the Parent Entity Financial Information 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 audits of the 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 above-mentioned consolidated financial statements taken as a whole.

The reports of compliance to certain regulations and internal controls, are submitted to the management separately in our reports No. AU049/01/ZUL/III/23 and No. AU050/01/ZUL/III/23 dated March 24, 2023.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 3

Page 3

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 realistik selain melaksanakannya.

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

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.

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.

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.

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 4

Page 4

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

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

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

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

The original report included herein is in the Indonesian language.

Halaman 5
Page 5

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

- 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.

HENDRAWINATA HANNY ERWIN & SUMARGO



00103

Zulbadri, CPA
No. Ijin AP.1505/ License No. AP 1505

24 Maret 2023/ March 24, 2023

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION**

As of December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	ASSETS
ASET				Current Assets
Aset Lancar				<i>Cash and Bank</i>
Kas dan Bank	4, 35	1.713.509.516.022	204.222.243.812	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang Usaha - Bersih	5, 35	158.462.258.422	148.791.370.676	<i>Other Receivables - Net</i>
Piutang Lain-Lain - Bersih	6	25.070.667.823	216.394.650	<i>Inventories - Net</i>
Persediaan - Bersih	7	5.434.161.965.455	5.161.105.378.566	<i>Prepaid Taxes</i>
Pajak Dibayar Di Muka	23a	96.130.827.158	111.812.411.431	<i>Prepaid Expenses and Advances</i>
Beban Dibayar Di Muka dan Uang Muka	8	74.421.749.291	90.273.276.108	<i>Land for Development</i>
Tanah Untuk Pengembangan	9	601.758.109.932	626.072.185.149	<i>Other Current Financial Assets</i>
Aset Keuangan Lancar Lainnya	10, 35	4.397.960.783	992.343.859	Total Current Assets
Jumlah Aset Lancar		8.107.913.054.886	6.343.485.604.251	
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Investasi Jangka Panjang	11	2.050.232.057	5.613.832.917	<i>Long-Term Investments</i>
Tanah Untuk Pengembangan	9	218.619.650.167	259.623.844.490	<i>Land for Development</i>
Properti Investasi - Bersih	12	44.737.298.320	50.304.402.578	<i>Investment Properties - Net</i>
Aset Tetap - Bersih	13	418.200.107.210	437.256.231.263	<i>Property and Equipment - Net</i>
Aset Tidak Lancar Lainnya		13.796.505.166	14.282.318.676	<i>Other Non-Current Assets</i>
Jumlah Aset Tidak Lancar		697.403.792.920	767.080.629.924	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		8.805.316.847.806	7.110.566.234.175	TOTAL ASSETS

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITION (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	14, 35	896.149.968.923	514.990.556.440	Short-Term Loans
Pendapatan Diterima Di Muka	15	8.943.134.842	7.383.615.072	Unearned Revenues
Liabilitas Kontrak Bagian Jangka Pendek	16	596.741.295.690	619.037.400.297	Short Term Portion of Contract Liabilities
Utang Usaha	17, 35			Trade Payables
Pihak Berelasi	35	164.616.556.864	159.829.746.440	Related Parties
Pihak Ketiga		123.311.761.098	115.451.680.410	Third Parties
Utang Pajak	23b	124.746.702.300	61.422.866.658	Taxes Payables
Beban Akrual	18, 35	541.588.761.691	309.334.043.573	Accrued Expenses
Utang Lain-Lain	19, 35			Other Payables
Pihak Berelasi		67.334.493.327	13.911.468.606	Related Parties
Pihak Ketiga		50.189.132.321	40.648.009.360	Third Parties
Bagian Jangka Pendek dari: Utang Bank	21, 35	500.451.001.907	878.706.000	Short-Term Portion of: Bank Loans
Pinjaman Jangka Menengah		630.000.000.000	480.000.000.000	Medium Term Notes
Utang RDI		25.818.060.791	18.441.471.915	RDI Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3.729.890.869.754	2.341.329.564.771	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Liabilitas Kontrak - setelah dikurangi Bagian Jangka Pendek	16	386.040.870.773	490.959.010.941	Contract Liabilities - Net of Current Portion
Liabilitas Imbalan Pascakerja	20	19.042.718.022	21.181.070.880	Post-Employment Benefits
Bagian Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian Jangka Pendek: Pinjaman Jangka Menengah	21, 35			Liabilities Long-Term Portion
Utang SUJP		1.460.000.000.000	1.760.000.000.000	Net of Short-Term Portion: Medium Term Notes
Utang Bank		650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP Loan
Utang RDI		1.025.555.004.474	1.432.945.692.618	Bank Loan
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	22, 35	22.129.766.189	29.506.355.064	RDI Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		3.624.993.997.106	4.447.817.767.151	Other Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas		7.354.884.866.860	6.789.147.331.922	Total Non-Current Liabilities
EKUITAS				Total Liabilities
Modal Ditempatkan	24	1.000.000.000	1.000.000.000	EQUITY
Penyertaan Modal Negara	25	3.528.374.857.888	1.960.374.857.888	Share Capital
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	26	55.036.047.408	55.036.047.408	State Equity
Saldo Laba Telah Ditentukan Penggunaannya	27	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Difference of Equity Transaction
Belum Ditentukan Penggunaannya		(3.418.072.152.909)	(2.987.811.919.704)	Retained Earnings
Komponen Ekuitas Lainnya	28	212.817.104.903	221.973.565.781	Appropriated Unappropriated
Jumlah Ekuitas yang Dapat Distributions kepada Pemilik Entitas Induk				Other Component of Equity
Kepentingan Nonpengendali	29	1.448.328.368.918	319.745.063.001	Total Equity Attributable to Owner of The Parent Entity
Jumlah Ekuitas		1.450.431.980.946	321.418.902.253	Non-Controlling Interests
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		8.805.316.847.806	7.110.566.234.175	Total Equity
				TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2022	2021	
PENDAPATAN BERSIH	30	1.043.559.652.914	795.605.476.303	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	31	(741.882.727.574)	(426.857.674.812)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		301.676.925.340	368.747.801.491	GROSS PROFIT
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Penjualan	32	(10.011.107.275)	(7.044.889.811)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	32	(355.352.099.948)	(302.570.029.849)	General and Administrative Expenses
Pajak Final	23c	(23.832.643.044)	(13.579.613.156)	Final Tax
JUMLAH BEBAN USAHA		(389.195.850.267)	(323.194.532.816)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA (RUGI) OPERASIONAL		(87.518.924.927)	45.553.268.675	PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS
PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN				OTHER INCOME (EXPENSES)
Beban Keuangan	33	(378.168.295.400)	(343.216.454.897)	Finance Expenses
Pendapatan Keuangan		1.093.106.926	3.449.764.022	Finance Income
Lain-Lain - Bersih	34	36.461.354.386	(61.460.085.691)	Others - Net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN		(340.613.834.088)	(401.226.776.566)	TOTAL OTHER EXPENSES
BEBAN PAJAK KINI	23d	(1.660.615.645)	(173.861.314)	CURRENT TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN		(429.793.374.660)	(355.847.369.205)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN				OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				<i>Items that will not be Reclassified to Profit and Loss</i>
Pengukuran Kembali atas Liabilitas Imbalan Pascakerja	20	740.553.319	198.219.284	Remeasurement of Post-Employment Benefits Liabilities
Rugi Revaluasi	13	(6.370.499.106)	--	Revaluation Loss
		(5.629.945.787)	198.219.284	
Pos yang akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi				<i>Items that will be Reclassified to Profit and Loss</i>
Kerugian yang Belum Direalisasi atas Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	11	(3.563.600.860)	--	Unrealized Loss on Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income
		(3.563.600.860)	--	
Penghasilan (Rugi) Komprehensif Lain		(9.193.546.647)	198.219.284	Other Comprehensive Income (Loss)
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		(438.986.921.307)	(355.649.149.921)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR
Jumlah Rugi Tahun Berjalan yang Dapat Ditransfer Kepada:				Total Loss for The Year Attributable To:
Pemilik Entitas Induk	29	(430.260.233.205)	(352.973.813.456)	Owner of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali		466.858.545	(2.873.555.749)	Non-Controlling Interests
		(429.793.374.660)	(355.847.369.205)	
Jumlah Rugi Komprehensif yang Dapat Ditransfer Kepada:				Total Comprehensive Loss Attributable To:
Pemilik Entitas Induk	29	(439.416.694.083)	(352.780.622.708)	Owner of the Parent Entity
Kepentingan Nonpengendali		429.772.776	(2.868.527.213)	Non-Controlling Interests
Jumlah		(438.986.921.307)	(355.649.149.921)	Total

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the Years Ended December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Ekuitas Induk/ <i>Equity Attributable to Owner of the Parent Entity</i>										
Catatan/ Notes	Modal Ditempatkan/ Capital Issued	Pernyataan Modal Negara/ State Equity	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ Difference of Equity Transactions	Telah Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Belum Ditetukan Penggunaanya/ Unappropriated	Komponen Ekuitas Lainnya/ <i>Other Components of Equity</i>	Jumlah / Total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-Controlling Interests	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2021
SALDO PER 1 JANUARI 2021	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.683.062.629.241)	270.004.898.026	672.525.685.709	4.542.366.465	677.068.052.174	
Rugi Tahun Berjalan Laba Aktuaria dari Imbalan Kerja Reklasifikasi Dampak Perubahan Manfaat Pasti ke Iuran Pasti	20	--	--	--	--	(352.973.813.456)	--	(352.973.813.456)	(2.873.555.749)	(355.847.369.205)
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.987.811.919.704)	221.973.565.781	319.745.063.001	1.673.839.252	321.418.902.253	
Penyerahan Modal Negara	25	--	1.568.000.000.000	--	--	--	--	1.568.000.000.000	--	1.568.000.000.000
Rugi Tahun Berjalan Laba Aktuaria dari Imbalan Kerja	20	--	--	--	--	(430.260.233.205)	--	(430.260.233.205)	466.858.545	(429.793.374.660)
Rugi Revaluasi	13	--	--	--	--	--	737.561.310	737.561.310	2.992.009	740.553.319
Kerugian yang Belum Direalisasi atas Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	11	--	--	--	--	--	(6.370.499.106)	(6.370.499.106)	--	(6.370.499.106)
SALDO PER 31 DESEMBER 2022	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.418.072.152.909)	212.817.104.903	1.448.328.368.918	2.103.612.028	1.450.431.980.946	

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

Catatan/ Notes	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan dari Pelanggan	1.044.130.501.120	1.147.723.627.931	Receipts from Customers
Pembayaran kepada Pemasok, Karyawan dan Lain-lain	(951.355.981.847)	(1.144.011.017.134)	Payments to Suppliers, Employees and Others
Kas yang Dihasilkan dari Operasi	92.774.519.273	3.712.610.797	Cash Generated from Operations
Pembayaran Beban Bunga	(439.117.231.542)	(372.808.300.322)	Interest Expense Paid
Pembayaran Pajak	(34.918.026.704)	(37.242.101.444)	Payments of Taxes
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	(381.260.738.973)	(406.337.790.969)	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan Aset Tetap	13	(259.209.063)	Addition of Property and Equipment
Penjualan Aset Tetap	13	466.200.000	Sale of Fixed Assets
Penjualan Investasi Asosiasi	11	--	Sales of Investment in Associate
Penambahan Properti Investasi	12	--	Addition of Investment Properties
Arus Kas Bersih Diperoleh dari (Digunakan Untuk) Aktivitas Investasi	206.990.937	17.539.043.335	Net Cash Flows Provided by (Used in) Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Penyertaan Modal Negara	25	1.568.000.000.000	Proceeds from State Equity
Penerimaan Pinjaman Jangka Pendek	14	398.413.000.000	Proceeds Short Term Loan
Penerimaan dari Pinjaman Bank	21	155.059.444.308	Proceeds from Bank Loans
Penerimaan dari Pinjaman SUJP		--	Proceeds from SUJP Loan Payment of Short Term Loan
Pembayaran Pinjaman Jangka Pendek	14	(17.253.587.517)	Payment of Short Term Loan
Pembayaran Pinjaman Bank	21	(62.877.836.545)	Payment of Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	21	(150.000.000.000)	Payment of Medium Term Note (MTN)
Pembayaran Dividen	22	(1.000.000.000)	Payment of Dividend
Arus Kas Bersih Diperoleh dari dari Aktivitas Pendanaan	1.890.341.020.246	490.929.448.345	Net Cash Flows Provided by Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK			NET INCREASE IN CASH AND BANK
	1.509.287.272.210	102.130.700.711	
SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN	204.222.243.812	102.091.543.101	CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	1.713.509.516.022	204.222.243.812	CASH AND BANK AT END OF YEAR

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) selanjutnya disebut "Perusahaan" adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang sejak tahun 1999 secara teknis berada di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah, sekarang di bawah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 1988 terakhir telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 15 tahun 2004 tentang Perusahaan yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah No. 83 tahun 2015, sifat, maksud, dan tujuan didirikannya Perusahaan adalah:

- 1) Maksud dan tujuan pendirian Perusahaan adalah untuk turut melaksanakan dan menunjang kebijakan dan program Pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan nasional pada umumnya.
 - a. Di bidang perumahan dan Kawasan permukiman serta rumah susun; dan
 - b. Optimalisasi pemanfaatan sumber daya Perusahaan untuk menghasilkan barang dan/atau menyediakan pelayanan jasa bagi kemanfaatan umum berdasarkan prinsip pengelolaan Perusahaan yang sehat.

1. GENERAL

a. Establishment and General Information

Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) hereinafter referred to as "the Company" is a State-Owned Enterprise (BUMN) since 1999 that was technically part of the Department of Resettlement and Regional Infrastructure. It is now part of the State Minister of Public Works and Public Housing. Based on the Government Regulation No. 29 the year 1974 which was revised by Government Regulation No. 12 the year 1988, replaced by Government Regulation No. 15 the year 2004, the last revised by the Government Regulation No. 83 the year 2015 about the Company, the characteristics, aims and objectives of the Company are:

- 1) *The Company's intents and purposes are to conduct and support government policies and programs in economics and national development in general.*
 - a. *Housing and residential area and apartment; and*
 - b. *Optimizing the utilization of the Company's resources to produce goods and/or provide services for the public benefit based on the principle of the management of the healthy Company.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

**a. Pendirian dan Informasi Umum
(Lanjutan)**

2) Perusahaan melakukan kegiatan usaha utama sebagai berikut:

a. Sebagai penyedia tanah, meliputi:

1. Penyedia tanah skala besar/*land bank* baik dengan cara membeli/ganti rugi, kerja sama dengan pemilik atau instansi lain dan atau tanah-tanah yang diserahkan oleh instansi Pemerintah;
2. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan, peruntukan dan penggunaan tanah termasuk membangun sarana dan prasarana; dan
3. Pengelolaan tanah yang dikuasai dengan kewenangan perencanaan dan peruntukkan untuk keperluan usaha Perusahaan, dapat dilakukan penyerahan atau pemindah-tanganan (menjual) rumah dan bangunan dan/atau bagian-bagian tanah yang merupakan aset dalam bentuk persediaan;

b. Sebagai pengembang perumahan dan permukiman, meliputi:

1. Pengadaan tanah dan pemanfaatan tanah Pemerintah/Pemerintah Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah untuk pembangunan perumahan dan permukiman;

1. GENERAL (Continued)

**a. Establishment and General Information
(Continued)**

2) *The Company's main business activities are:*

a. *As a provider of land, including:*

1. *Provider of large-scale land/land bank either by buying/ compensation, in cooperation with the owners or other agencies and or lands submitted by Government agencies;*

2. *Management of land controlled by the authority of the planning, allocation, and use of land, including building facilities and infrastructure; and*

3. *Management of land controlled by the authority designated for the purposes of planning and operations of the Company, to do assignment or alienation (selling) of houses and buildings, and/or portions of land that is an asset in inventory;*

b. *As a developer of housing and settlements, includes:*

1. *Acquisition and use of Government/ State Owned Enterprises/ Regional-Owned Enterprises' land for construction of housing and settlement;*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

**a. Pendirian dan Informasi Umum
(Lanjutan)**

2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, beserta sarana/ prasarana/ utilitas; dan
 3. Pengelolaan perumahan dan permukiman beserta prasarana/ sarana/ utilitas (*estate management*).
 - c. Membangun rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun;
 - d. Mengelola rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus;
 - e. Melakukan penataan dan peningkatan kualitas perumahan, permukiman, dan rumah susun pada lokasi yang dikuasai oleh Perusahaan;
 - f. Melakukan pengembangan kota dan pembangunan kota baru;
 - g. Melakukan penataan permukiman kumuh/ padat hunian;
 - h. Melakukan pelayanan jasa konsultasi dan advokasi di bidang perumahan dan permukiman; dan
 - i. Melakukan off-taker (pembelian produk rumah umum pengembang lain) untuk dijual kembali dengan fasilitas subsidi.
- 3) Selain kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sepanjang mendukung secara finansial terhadap kegiatan usaha utama, Perusahaan dapat melaksanakan kegiatan usaha dalam rangka optimalisasi pemanfaatan potensi sumber daya yang sudah dimiliki dan/atau dikuasai Perusahaan sebagaimana ditetapkan Menteri.

1. GENERAL (Continued)

**a. Establishment and General Information
(Continued)**

2. *Builder of housing and settlement to fulfill society needs of house and settlement and its infrastructure/ facilities/ utilities; and*
 3. *Management of housing and settlement and its infrastructure/ facilities/ utilities (estate management).*
 - c. *Build up the single house, row house; apartment;*
 - d. *Managing leased apartments and special apartments;*
 - e. *Arranging and improving quality of housing, settlement, and apartment at a location controlled by the Company;*
 - f. *To develop city and construction new city;*
 - g. *Arrange slums area;*
 - h. *Perform consulting services and advocacy in housing and settlement; and*
 - i. *Perform off-taker (purchase of common household products other developers) for resale at subsidized facilities.*
- 3) *In addition to business activities referred to in subsection (2), all support financially the main business activities, the Company may carry out business activities in order to optimize the utilization of resources that are owned and/or controlled by the Company, as determined by the Minister.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

**a. Pendirian dan Informasi Umum
(Lanjutan)**

Kegiatan Perusahaan dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia yang dibagi-bagi dalam cabang yang membawahi beberapa proyek atau unit pengelola.

Disamping kegiatan-kegiatan tersebut, sejak tahun 1996 Perusahaan Bersama lima Badan Usaha Milik Negara di bawah Departemen Pemukiman dan Prasarana Wilayah (BUMN Karya) membentuk Kerja Sama Operasi (KSO) Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di kawasan Driyorejo, Gresik, Jawa Timur. Maksud dan tujuan KSO ini adalah untuk mengelola pembangunan skala besar Kasiba di lokasi Driyorejo seluas 1.000 ha.

Berdasarkan kesepakatan anggota Kasiba Driyorejo tanggal 19 September 2003, BUMN Karya melepaskan penyertaannya kepada PT Rukun Pilar Sentosa. Kesepakatan tersebut dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, SH., No. 244 tanggal 19 September 2003 tentang penarikan diri sebagai peserta pada KSO. Adapun atas pengalihan penyertaan modal BUMN Karya dari KSO, dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Penyertaan Modal yang dikukuhkan dengan Akta Notaris Martin Roestamy, SH., No. 245 tanggal 19 September 2003.

1. GENERAL (Continued)

**a. Establishment and General Information
(Continued)**

The Company's activities are carried out throughout Indonesia which are divided into branches that oversee several projects or management units.

In addition to these activities, since 1996 the Company with five other State-Owned enterprises under the Ministry of Settlement and Regional Infrastructure (BUMN Karya) formed a Joint Operation (KSO) of Kawasan Siap Bangun, Kasiba in Driyorejo, Gresik, East Java. The KSO's intent and purpose are to manage the development of a large-scale on-site Kasiba Driyorejo area of 1,000 ha.

Based on the agreement of members of Kasiba Driyorejo dated September 19, 2003, BUMN Karya releases its participation to PT Rukun Pilar Sentosa. Such agreement was authorized with the deed of Notary Martin Roestamy, SH., No. 244 dated September 19, 2003, concerning resignations participant at KSO. Upon transfer of capital participation, BUMN Karya from the KSO, contained in Deed of Agreement Capital Participation authorized with Notarial Deed Martin Roestamy, SH., No. 245 dated September 19, 2003.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

Manajemen Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

1) Dewan Pengawas

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara BUMN No. SK 193/MBU/09/2022 tanggal 13 September 2022, No. SK 11/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021, No. SK 141/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK 125/MBU/7/2017 tanggal 6 Juli 2017 dan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/07/KPTS/XI/2020 tanggal 5 November 2020.

Susunan Dewan Pengawas Perusahaan tanggal pada 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Ketua	: Rildo Ananda Anwar	Rildo Ananda Anwar	: Chairman
Anggota	: Chaerul Amir (a)	Miftah Faqih	: Member
Anggota	: Erna Witoelar	Erna Witoelar	: Member
Anggota	: Bambang Riswanda	Bambang Riswanda	: Member
Anggota	: Achmad Khadafi Munir	Achmad Khadafi Munir	: Member
Anggota	: Agus Antares Mauro	Agus Antares Mauro	: Member
Sekretaris	: Komarudin	Komarudin	: Secretary

a) Efektif 13 September 2022

a) Effective September 13, 2022

2) Dewan Direksi dan Karyawan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri BUMN No. SK-140/MBU/05/2020 tanggal 6 Mei 2020, No. SK-320/MBU/10/2020 tanggal 9 Oktober 2020 dan No. SK-10/MBU/01/2021 tanggal 11 Januari 2021.

2) Board of Directors and Employees

Based on the Decision Letter of the Minister of BUMN No. SK-140/MBU/05/2020 on May 6, 2020, No. SK-320/MBU/10/2020 on October 9, 2020, and No. SK-10/MBU/01/2021 on January 11, 2021.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

2) Dewan Direksi dan Karyawan (Lanjutan)

Susunan Dewan Direksi Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

	2022
Direktur Utama	: Budi Sadewa Soediro
Wakil Direktur Utama	: Oni Febrianto Rahardjo
Direktur Keuangan	: Muhammad Hanugroho
Direktur Pemasaran	: Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak
Direktur Hukum	: Anton Rijanto
Direktur Produksi	: Tri Hartanto

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 jumlah karyawan tetap adalah masing-masing 508 dan 945 orang (tidak diaudit).

3) Komite Audit

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 tanggal 30 Oktober 2015, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 tanggal 29 April 2016, No. KEP-02/VIII/2018 tanggal 31 Agustus 2018, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021 dan No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 tanggal 12 Desember 2022.

1. GENERAL (Continued)

b. Management of the Company (Continued)

2) Board of Directors and Employees (Continued)

The composition of the Board of Directors of the Company as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2021
Budi Sadewa Soediro	: President Director
Oni Febrianto Rahardjo	: Vice President Director
Muhammad Hanugroho	: Finance Director
Tambok Parulian Setyawati Simanjuntak	: Marketing Director
Anton Rijanto	: Legal Director
Tri Hartanto	: Production Director

As of December 31, 2022 and 2021, total permanent employees are 508 and 945 respectively (unaudited).

3) Audit Committee

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's No. Ketua Dewas/003/KPTS/X/2015 dated October 30, 2015, No. Ketua Dewas/004/KPTS/IV/2016 dated April 29, 2016, No. KEP-02/VIII/2018 dated August 31, 2018, No. Ketua Dewas/01/KPTS/I/2021 dated January 20, 2021 and No. Ketua Dewas/05/KPTS/XII/2022 dated December 12, 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

3) Komite Audit (Lanjutan)

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

1. GENERAL (Continued)

b. Management of the Company
(Continued)

3) Audit Committee (Continued)

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

2022

Ketua Sekretaris Merangkap Anggota Anggota	: Agus Antares Mauro : Tri Restu Ramadhan Putra : Cris Kuntadi (a)
--	--

a) Efektif 12 Desember 2022

2021

Miftah Faqih : Tri Restu Ramadhan Putra : Agus Antares Mauro	: Chairman Secretary Concurrently as Member Member
--	--

a) Effective December 12, 2022

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas No. Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020, terdapat perubahan nomenklatur Komite Perencanaan dan Risiko Bisnis menjadi Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko.

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. KEP-03/IX/2018 tanggal 27 September 2018, Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 tanggal 19 Agustus 2020 dan No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 tanggal 20 Januari 2021.

Susunan Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

4) Planning and Risk Monitoring Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board No. Ketua Dewas /05/KPTS/VIII/2020 on August 19, 2020, there is a change nomenclature of the Planning and Business Risk Committee to become Planning and Risk Monitoring Committee.

Based on the Decision Letter of the Board of Commissioners of the Company's, No. KEP-03/IX/2018 on September 27, 2018, Ketua Dewas/05/KPTS/VIII/2020 on August 19, 2020 and No. Ketua Dewas/02/KPTS/I/2021 on January 20, 2021.

The composition of the Planning and Risk Monitoring Committee as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

b. Susunan Pengurus Perusahaan

4) Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko (Lanjutan)

2022

Ketua Sekretaris Merangkap Anggota	:	Achmad Khadafi Munir
Anggota	:	Hendra Iskandar Lubis
Anggota	:	Agus Sumargiarto

1. GENERAL (Continued)

b. Management of the Company (Continued)

4) Planning and Risk Monitoring Committee (Continued)

2021

Achmad Khadafi Munir	:	Chairman
Hendra Iskandar Lubis	:	Secretary Concurrently as Member
Agus Sumargiarto	:	Member
Erna Witoelar	:	Member

5) Komite Organisasi dan SDM

Berdasarkan Surat Keputusan Dewan Pengawas Perusahaan No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/2020 tanggal 12 Agustus 2020 terdapat perubahan nomenklatur Komite Nominasi dan Remunerasi menjadi Komite Perencanaan dan Pemantauan Risiko, susunan Komite Organisasi dan SDM Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 sebagai berikut:

5) Organizational and Human Resource Committee

Based on the Decision Letter of the Supervisory Board of the Company's, No. Ketua Dewas/04/KPTS/VIII/ 2020 on August 12, 2020 here is a change nomenclature Nomination and Remuneration Comitee to become Organizational and Human Resource Committee, the composition of the Organizational and Human Resource Committee of the Company as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

2022

Ketua Sekretaris Merangkap Anggota	:	Rildo Ananda Anwar
Anggota	:	Irwan Rei

2021

Rildo Ananda Anwar	:	Chairman
Irwan Rei	:	Secretary Concurrently as Member

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi No. Dirut/238/KPTS/10/2021 tanggal 15 September 2021, tentang penetapan dan klasifikasi proyek Perusahaan yang terdiri dari:

1. Proyek Rumah Susun

Proyek Karawang, Proyek Bandung I, Proyek Sukaramai, Proyek Cengkareng, Proyek Sentraland Jakabaring, Proyek Kemayoran, Proyek TOD Tanjung Barat, Proyek TOD Pondok Cina, Proyek TOD Rawabuntu, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Klender, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Kebon Kacang, Proyek Revitalisasi Rumah Susun Tanah Abang, Proyek Pertani-Kalibata.

2. Proyek Rumah Tapak

Proyek Sumatera Utara, Proyek Sumatera Barat, Proyek Kepulauan Riau, Proyek Sumatera Selatan, Proyek Jambi, Proyek Bengkulu, Proyek Lampung, Proyek Parung Panjang, Proyek Pulogebang, Proyek Dramaga Bogor, Proyek Cilegon, Proyek Purwakarta, Proyek Cirebon, Proyek Bandung II, Proyek Cianjur, Proyek Semarang I, Proyek Semarang II, Proyek Solo-Yogya, Proyek Palangkaraya, Proyek Kalimantan Selatan, Proyek Kalimantan Timur, Proyek Surabaya-Gresik, Proyek Mojokerto, Proyek Pasuruan-Malang, Proyek Bali-Mataram-NTT-NTB, Proyek Sulawesi Selatan I, Proyek Sulawesi Selatan II, Proyek Sulawesi Tenggara, Proyek Sulawesi Utara.

1. GENERAL (Continued)

c. Organization of the Company

Based on the Director Decision No. Dirut/238/KPTS/10/2021 on September 15, 2021, about determination and project classification of the Company, consist of:

1. Highrise Project

Karawang Project, Bandung I Project, Sukaramai Project, Cengkareng Project, Sentraland Jakabaring Project, Kemayoran Project, TOD Tanjung Barat Project, Pondok Cina Project, TOD Rawabuntu Project, Revitalization of Rumah Susun Klender Project, Revitalization of Rumah Susun Kebon Kacang Project, Revitalization of Rumah Susun Tanah Abang Project, Pertani-Kalibata Project.

2. Landed Project

North Sumatera Project, West Sumatera Project, Riau Project, South Sumatera Project, Jambi Project, Bengkulu Project, Lampung Project, Parung Panjang Project, Pulogebang Project, Dramaga Bogor Project, Cilegon Project, Purwakarta Project, Cirebon Project, Bandung II Project, Cianjur Project, Semarang I Project, Semarang II Project, Solo-Yogya Project, Palangkaraya Project, South Kalimantan Project, East Kalimantan Project, Surabaya-Gresik Project, Mojokerto Project, Pasuruan-Malang Project, Bali-Mataram-NTT-NTB Project, South Sulawesi I Project, South Sulawesi II Project, Southeast Sulawesi Project, North Sulawesi Project.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

c. Organisasi Perusahaan (Lanjutan)

3. Unit Bisnis Properti Manajemen

Cabang Batam, Cabang Jakarta I,
Cabang Jakarta II.

4. Unit Bisnis Perumnas Precast

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Entitas Anak

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domicili/ Domicile	Kegiatan Usaha/ Scope of Business	Tahun Mulai Operasi Komersial/ Year of Commercial Activities	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset Sebelum Eliminasi/ Total Assets Before Elimination	
				2022 %	2021 %	2022 Rp	2021 Rp
Kepemilikan Langsung/ Direct Ownership							
PT Propernas Griya Utama	Indonesia	Properti, Konstruksi dan Hotel/ Property, Construction and Hotel	2009	99%	99%	653.718.076.511	741.731.176.179
PT Propernas Nusa Dua	Indonesia	Properti/ Property	2012	51%	51%	93.178.113.389	65.614.538.685

Dalam laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara bersama-sama disebut sebagai "Grup".

PT Propernas Griya Utama ("PGU")

PGU didirikan dengan Akta Notaris No. 30 oleh Mastuti Betta SH., Notaris di Jakarta, tanggal 5 Februari 2009. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 Tahun 2009 pada tanggal 12 Mei 2009.

PGU didirikan sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-51/MBU/2009 tanggal 22 Januari 2009 tentang Persetujuan Anak Perusahaan dan Surat Keputusan Direksi No. Dirut/023/KPTS/10/2009 tanggal 3 Februari 2009, tentang Pendirian Anak Perusahaan.

1. GENERAL (Continued)

c. Organization of the Company (Continued)

3. *Property Management Business Unit*

*Branch Batam, Branch Jakarta I,
Branch Jakarta II.*

4. *Precast Perumnas Business Unit*

Dramaga – Bogor, Parung Panjang.

d. Subsidiaries

In these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries are collectively referred as "the Group".

PT Propernas Griya Utama ("PGU")

PGU established based on Notarial Deed No. 30 by Mastuti Betta SH., a Notary in Jakarta, dated February 5, 2009. The notarial deed has been legalized by the Minister of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-20069.AH.01.01 year 2009 on May 12, 2009.

PGU established in accordance with the Letter of the Minister of BUMN No. S-51/MBU/2009 on January 22, 2009 concerning Approval of Subsidiaries of the Company and the Letter of the Board of Directors No. Dirut/023/KPTS/10/2009 on February 03, 2009, about Establishment of Subsidiaries.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)
(Lanjutan)**

Pemegang saham PGU adalah Perusahaan (98,70%), PT Artha Citra Lestari (0,80%) dan Kopkar Perusahaan Bina Sejahtera (0,50%). Modal dasar PGU adalah Rp50.000.000.000. Sedangkan modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp50.000.000.000.

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

PND didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 68 tanggal 20 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Ilmiawan Dekrit Supatmo SH., MH., Notaris di Jakarta. Akta pendirian telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-34106.AH.01.01 Tahun 2013 pada tanggal 24 Juni 2013.

PND merupakan entitas anak Perusahaan dan PT Perkebunan Nusantara II (Persero), sesuai dengan Surat Menteri Negara BUMN No. S-728/MBU/2012 tanggal 18 Desember 2012 tentang Persetujuan pembentukan Perusahaan Patungan antara Perusahaan dengan PT Perkebunan Nusantara II (Persero) yang akan membangun dan memasarkan perumahan di lokasi eks Kebun Bekala seluas 854,26 ha.

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Propernas Griya Utama (“PGU”)
(Continued)**

Shareholders of PGU are the Company (98,70%) PT Artha Citra Lestari (0,80%) and Kopkar of the Company Bina Sejahtera (0,50%). PGU's authorized capital is Rp50,000,000,000. And the issued and fully paid amounting to Rp50,000,000,000.

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

PND was established based on the Notarial Deed No. 68 dated December 20, 2012, made by Ilmiawan Dekrit Supatmo SH., MH., a Notary in Jakarta. The notarial deed was authorized by the Ministry of Law and Human Rights of Republic of Indonesia No. AHU-34106.AH.01.01 year 2013 on June 24, 2013.

PND is a subsidiary of the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) according to the Letter of the Minister of BUMN No. S-728/MBU/2012 dated December 18, 2012 on approval of establishment of a joint operation between the Company and PT Perkebunan Nusantara II (Persero) which will build and sell houses located in Kebun Bekala in an area of 854.26 ha.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. UMUM (Lanjutan)

d. Entitas Anak (Lanjutan)

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)
(Lanjutan)**

Modal dasar PND sebesar Rp100.000.000.000. Modal yang ditempatkan dan disetor sebesar 30% atau sebesar Rp30.000.000.000 terbagi atas 30.000 saham masing-masing saham dengan nilai nominal Rp1.000.000 oleh masing-masing pendiri. Komposisi kepemilikan saham Perusahaan sebesar Rp15.300.000.000 atau setara dengan 51% hak kepemilikan.

PND berkedudukan di Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, bergerak dibidang pembangunan perumahan komersial, perdagangan dan jasa konsultasi pembangunan.

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Dasar Penyusunan

Prinsip kebijakan akuntansi yang diadopsi dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian dinyatakan dalam Catatan 2.

Kebijakan tersebut telah diterapkan secara konsisten untuk setiap tahun penyajian, kecuali dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam mata uang Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

Laporan keuangan konsolidasian ini telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK).

1. GENERAL (Continued)

d. Subsidiaries (Continued)

**PT Propernas Nusa Dua (“PND”)
(Continued)**

The authorized capital of PND is at amount of Rp100,000,000,000. The issued and paid up capital are at 30% or at amount of Rp30,000,000,000 divided into 30,000 shares which nominal value of Rp1,000,000. The ownership of the Company shall be in the amount of the Rp15,300,000,000 or equivalent with 51% domiciled ownership.

PND, based in Deli Serdang, North Sumatra Province, focusing in commercial housing development, trading and consulting services.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Basic of Preparation

The principal accounting policies adopted in the preparation of the consolidated financial statements are set out in Note 2.

The policies have been consistently applied to all the years presented, unless otherwise stated.

The consolidated financial statements are presented in Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Group functional currency.

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards (FAS).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

a. Dasar Penyusunan (Lanjutan)

Penyusunan laporan keuangan berdasarkan SAK mensyaratkan penggunaan estimasi akuntansi kritikal tertentu. Penyusunan laporan keuangan juga mensyaratkan manajemen Grup untuk menggunakan pertimbangan dalam menerapkan kebijakan akuntansi Grup. Hal-hal di mana pertimbangan dan estimasi signifikan telah dibuat dalam penyusunan laporan keuangan beserta dampaknya diungkapkan dalam Catatan 3.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan biaya historis, kecuali untuk hal-hal di bawah ini (lihat kebijakan akuntansi terkait untuk penjelasan lebih rinci):

- Instrumen keuangan – nilai wajar melalui laporan laba rugi;
- Instrumen Keuangan – tersedia untuk dijual;
- Kontinjenji;
- Revaluasi Aset Tetap;
- Liabilitas Imbalan Pasti bersih; dan
- Liabilitas pembayaran berbasis saham yang diselesaikan dengan kas.

**b. Standar Baru, Amendemen, Revisi,
Penyesuaian dan Interpretasi Standar
Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari
2022**

Efektif tanggal 1 Januari 2022, Grup menerapkan PSAK baru yang berlaku efektif pada tanggal pelaporan. Perubahan kebijakan akuntansi Grup telah dibuat sesuai kebutuhan, sesuai dengan ketentuan transisi dalam standar masing-masing.

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

a. Basic of Preparation (Continued)

The preparation of financial statements in compliance with FAS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires Group management to exercise judgment in applying the Group accounting policies. The areas where significant judgment and estimates have been made in preparing the financial statements and their effect are disclosed in Note 3.

The consolidated financial statements have been prepared using historical cost, except for the following items (refer to related accounting policies for further explanation):

- *Financial instruments – fair value through profit or loss;*
- *Financial instruments – available for sale;*
- *Contingency;*
- *Revalued Fixed Asset;*
- *Net defined benefit liability; and*
- *Cash settled share-based payment liabilities.*

**b. New Standards, Amendments,
Improvements and Interpretations of
Financial Accounting Standards
Effective from January 1, 2022**

Effective January 1, 2022, the Group adopted new SFAS that are effective for application from that date. Changes to the Group's accounting policies have been made as required, in accordance with the transitional provisions in the respective standards.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)

b. Standar Baru, Amendemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2022 (Lanjutan)

Berikut adalah amandemen dan standar baru yang relevan dengan operasi Grup:

- Penyesuaian PSAK 71: Instrumen Keuangan;
- Penyesuaian PSAK 73: Sewa;
- Amendemen PSAK 22 "Bisnis Kombinasi" tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57 "Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi" tentang Kontrak Memberatkan – Biaya Memenuhi Kontrak.

Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 57 – Provisi, Liabilitas Kontinjensi dan Aset Kontinjensi

PSAK 57 mendefinisikan kontrak yang memberatkan sebagai kontrak dimana biaya yang tidak dapat dihindari untuk memenuhi kewajiban Perusahaan melebihi manfaat ekonomi yang akan diterima berdasarkan kontrak tersebut. Biaya yang tidak dapat dihindari adalah yang lebih rendah dari biaya bersih untuk keluar dari kontrak dan biaya untuk memenuhi kontrak. Amandemen tersebut mengklarifikasi arti 'biaya untuk memenuhi kontrak'.

2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)

b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2022 (Continued)

The adoption of the new standards and amendment which are relevant to the Group operations are as follows:

- Annual Improvements- SFAS 71 "Financial Instruments";
- Annual Improvements- SFAS 73 "Leases";
- Amendment SFAS 22 "Business Combination" regarding Reference to the Conceptual Framework;
- Amendment SFAS 57 "Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets" regarding Onerous Contract – Cost of Fulfilling Contracts.

Impact of adoption these new accounting standards are follows:

- Amendment SFAS 57 – Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

SFAS 57 defines an onerous contract as one in which the unavoidable costs of meeting the Company's obligations exceed the economic benefits to be received under that contract. Unavoidable costs are the lower of the net cost of exiting the contract and the costs to fulfil the contract. The amendment clarifies the meaning of 'costs to fulfil a contract'.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**b. Standar Baru, Amendemen, Revisi,
Penyesuaian dan Interpretasi Standar
Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari
2022 (Lanjutan)**

Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut:
(Lanjutan)

- Amendemen PSAK 57 – Provisi, Liabilitas Kontinjenji dan Aset Kontinjenji

Amandemen ini menjelaskan bahwa biaya langsung untuk memenuhi kontrak terdiri dari:

- biaya inkremental untuk memenuhi kontrak tersebut (misalnya tenaga kerja langsung dan material); dan
- alokasi biaya lain yang berhubungan langsung untuk memenuhi kontrak (misalnya alokasi biaya penyusutan atas aset tetap yang digunakan dalam memenuhi kontrak tersebut).

Amandemen tersebut juga mengklarifikasi bahwa, sebelum provisi terpisah untuk kontrak yang memberatkan ditetapkan, entitas mengakui kerugian penurunan nilai yang terjadi atas aset yang digunakan dalam memenuhi kontrak, bukan atas aset yang didedikasikan untuk kontrak tersebut.

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

**b. New Standards, Amendments,
Improvements and Interpretations of
Financial Accounting Standards
Effective from January 1, 2022
(Continued)**

Impact of adoption these new accounting standards are follows: (Continued)

- Amendment SFAS 57 – Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets

The amendment explains that the direct cost of fulfilling a contract comprises:

- *the incremental costs of fulfilling that contract (for example, direct labor and materials); and*
- *an allocation of other costs that relate directly to fulfilling contracts (for example, an allocation of the depreciation charge for an item of PPE used to fulfil the contract).*

The amendment also clarifies that, before a separate provision for an onerous contract is established, an entity recognizes any impairment loss that has occurred on assets used in fulfilling the contract, rather than on assets dedicated to that contract.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
b. Standar Baru, Amendemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2022 (Lanjutan)	b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2022 (Continued)
Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut: (Lanjutan)	<i>Impact of adoption these new accounting standards are follows: (Continued)</i>
<ul style="list-style-type: none">- Penyesuaian PSAK 71: Instrumen Keuangan <p>Amandemen PSAK 71 mengatur biaya mana yang harus dimasukkan dalam pengujian 10% untuk penghentian pengakuan liabilitas keuangan. Biaya atau fee dapat dibayarkan kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman. Berdasarkan amandemen tersebut, biaya atau biaya yang dibayarkan kepada pihak ketiga tidak akan dimasukkan dalam tes 10%.</p> <p>Selain itu, amandemen ini juga mengklarifikasi perlakuan akuntansi untuk imbalan tersebut dalam kondisi modifikasi yang mengakibatkan penghentian pengakuan dan tidak memenuhi penghentian pengakuan liabilitas keuangan. Jika modifikasi tidak mengakibatkan penghentian pengakuan liabilitas keuangan, imbalan tersebut harus dimasukkan dalam perhitungan suku bunga. Jika modifikasi mengakibatkan penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal, maka imbalan tersebut dibebankan langsung ke laba rugi.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Annual Improvement SFAS 71: Financial Instruments <p><i>The amendment to SFAS 71 addresses which fees should be included in the 10% test for derecognition of financial liabilities. Costs or fees could be paid to either third parties or the lender. Under the amendment, costs or fees paid to third parties will not be included in the 10% test.</i></p> <p><i>In addition, this amendment also clarifies the accounting treatment for those fees in the condition for the modification resulting in derecognition and does not meet derecognition of financial liabilities If the modification does not result in derecognition of financial liabilities, those fees should be included in the effective interest rate calculation. If the modification results in derecognition of initial financial liabilities, those fees are charged directly to profit or loss.</i></p>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
<p>b. Standar Baru, Amendemen, Revisi, Penyesuaian dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Efektif 1 Januari 2022 (Lanjutan)</p> <p>Dampak dari penerapan standar akuntansi baru ini adalah sebagai berikut: (Lanjutan)</p> <ul style="list-style-type: none">- Penyesuaian PSAK 73: Sewa <p>DSAK-IAI telah menghilangkan ilustrasi pembayaran dari lessor terkait dengan prasarana. Alasan amandemen tersebut adalah untuk menghilangkan potensi kebingungan tentang perlakuan insentif leasing.</p> <p>Amandemen dan penyesuaian dari standar akuntansi berikut ini tidak mempunyai dampak signifikan terhadap laporan keuangan Perusahaan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Amandemen PSAK 22 "Bisnis Kombinasi" tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;- Penyesuaian PSAK 69 – Agrikultur <p>Standar dan interpretasi standar akuntansi baru tertentu telah dikeluarkan tetapi tidak wajib diterapkan pada tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan belum diterapkan secara dini oleh Perusahaan, dinyatakan dalam Catatan 43.</p>	<p>b. New Standards, Amendments, Improvements and Interpretations of Financial Accounting Standards Effective from January 1, 2022 (Continued)</p> <p><i>Impact of adoption these new accounting standards are follows: (Continued)</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Annual Improvement SFAS 73: Leases <p>DSAK- IAI has remove the illustration of payments from the lessor relating to leasehold improvements. The reason for the amendment is to remove any potential confusion about the treatment of lease incentives.</p> <p><i>The following amendment and improvement to accounting standards did not have a significant on the Company's financial statements:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Amendment SFAS 22 "Business Combination" regarding Reference to the Conceptual Framework;- Annual Improvement to SFAS 69 – Agriculture <p><i>Certain new accounting standards and interpretations have been published that are not mandatory for the year ended December 31, 2022 and have not been early adopted by the Company, are set out in Note 43.</i></p>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi akun-akun Induk Perusahaan dan seluruh entitas anak. Pengendalian didapat ketika Grup terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas investee.

Dengan demikian, Grup mengendalikan investee jika dan hanya jika Grup memiliki:

1. Kekuasaan atas investee (Contoh hak saat ini yang memberikan kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan investee);
2. Eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee; dan
3. Kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasilnya.

Ketika Grup mempunyai hak suara kurang dari mayoritas atau hak serupa terhadap investee, Grup mempertimbangkan seluruh fakta dan keadaan dalam menilai apakah terdapat kekuasaan atas sebuah investee, termasuk:

1. Pengaturan kontraktual dengan pemilik hak suara lain investee;
2. Hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
3. Hak suara Grup dan hak suara potensial.

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

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include the accounts of the Parent Company and all the subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through power over the investee.

Specifically, the Group controls an investee if and only if the Group has:

1. *Power over the investee (i.e. existing rights that give the current ability to direct the relevant activities of the investee);*
2. *Exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee; and*
3. *The ability to use its power over the investee to affect its returns.*

When the Group has less than majority of the voting rights or similar rights to an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

1. *The contractual arrangement with the other vote holders of the investee;*
2. *Rights arising from other contractual arrangements; and*
3. *The Group's voting rights and potential voting rights*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI	PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
c. Prinsip-prinsip (Lanjutan)	Konsolidasian	c. <i>Principles of Consolidation (Continued)</i>
Grup menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap investee jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.		<i>The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control.</i>
Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Grup dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Grup.		<i>Subsidiaries are fully consolidated from the date control is transferred to the Group and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Group.</i>
Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Grup mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Grup berhenti untuk mengendalikan entitas anak.		<i>Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired or disposed of during the year are included in the statement of income from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.</i>
Laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain diatribusikan ke pemilik entitas induk dari Grup dan kepentingan nonpengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Ketika diperlukan, penyesuaian dibuat pada laporan keuangan entitas anak agar kebijakan akuntansinya seragam dengan kebijakan akuntansi Grup.		<i>Profit or loss and each component of other comprehensive income are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.</i>
Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, pendapatan, beban dan arus kas dalam intra Grup terkait dengan transaksi antar entitas dalam Grup dieliminasi seluruhnya dalam konsolidasi.		<i>All intra-group assets and liabilities, equity, income expenses and cash flows relating to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN PENTING (Lanjutan)	AKUNTANSI	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
c. Prinsip-prinsip (Lanjutan)	Konsolidasian	c. <i>Principles of Consolidation (Continued)</i>
Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:		<i>In case of loss of control over a subsidiary, the Group:</i>
1. Menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap goodwill) dan liabilitas entitas anak;		1. Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary;
2. Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;		2. Derecognizes the carrying amount of any NCI;
3. Menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;		3. Derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;
4. Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;		4. Recognizes the fair value of the consideration received;
5. Mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;		5. Recognizes the fair value of any investment retained;
6. Mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian; dan		6. Recognizes the surplus or deficit in profit or loss in consolidated statement of comprehensive income; and
7. Mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.		7. Reclassifies the parents share of components previously recognized in comprehensive income to consolidated statement of comprehensive income or retained earnings, as appropriate.
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 laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.		<i>Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that does 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 statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
<p>c. Prinsip-prinsip Konsolidasian (Lanjutan)</p> <p>Kepentingan nonpengendali ("KNP") mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.</p>	<p>c. Principles of Consolidation (Continued)</p> <p><i>Non-controlling interest ("NCI") represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiary attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Company, which is presented in the consolidated statement of comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.</i></p>
<p>d. Transaksi dengan Pihak Berelasi</p> <p>Grup mengungkap hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.</p> <p>Suatu pihak dianggap berelasi dengan Grup adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:<ol style="list-style-type: none">a) Memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;b) Memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atauc) Personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.	<p>d. Transactions with Related Parties</p> <p><i>The Group disclose related party relationship, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.</i></p> <p><i>Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statement (referred to as "reporting entity"), as follow:</i></p> <ol style="list-style-type: none">1. A person or family member has relationship with a reporting entity if that person:<ol style="list-style-type: none">a) <i>A has control or joint control over the reporting entity;</i>b) <i>Has significant influence over the reporting entity; or</i>c) <i>Key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

- | | |
|--|--|
| <p>2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)</p> <p>d. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)</p> <p>2. Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:</p> <ul style="list-style-type: none">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) Suatu 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 pascakerja untuk imbalan pascakerja 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 paragraf 1; | <p>2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)</p> <p>d. <i>Transactions with Related Parties (Continued)</i></p> <p>2. <i>An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>The entity and the reporting entity are members of the same business group (i.e.a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);</i>b) <i>One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business group, which the other entity is a member);</i>c) <i>Both entities are joint ventures of the same third party;</i>d) <i>One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;</i>e) <i>The entity has a post-employment benefits 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 entities to the reporting entity;</i>f) <i>Entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;</i> |
|--|--|

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**d. Transaksi dengan Pihak Berelasi
(Lanjutan)**

- g) Orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
- h) Entitas atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personal manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

Anggota keluarga dekat merupakan individu anggota keluarga yang diharapkan mempengaruhi, atau dipengaruhi oleh orang, dalam hubungan mereka dengan entitas.

Seluruh transaksi dan saldo dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

e. Instrumen Keuangan

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang memberikan aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

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

**d. Transactions with Related Parties
(Continued)**

- g) Person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity); and
- h) The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity

Close family members of an individual are those family members who may be expected to influence, or be influenced by, that individual in their dealings with the entity.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to consolidated financial statements.

e. Financial Instruments

A financial instruments is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instruments of another entity.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan

Pengakuan Awal

Aset keuangan diakui jika, dan hanya jika entitas menjadi pihak dalam ketentuan kontrak dari instrumen.

Aset keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, yang selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain (OCI), dan nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Klasifikasi aset keuangan pada pengakuan awal bergantung pada karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan tersebut dan model bisnis Grup untuk mengelolanya. Grup pada awalnya mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, biaya transaksi. Piutang usaha diukur pada harga transaksi yang ditentukan berdasarkan PSAK 72. Lihat kebijakan akuntansi tentang Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan.

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau nilai wajar melalui OCI, aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang 'semata-mata pembayaran pokok dan bunga (SPPI)' dari jumlah pokok terutang.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets

Initial Recognition

Financial assets are recognized when, and only when the entity is a party to the contractual terms of the instruments.

Financial assets are classified, at initial recognition, which are subsequently measured at amortized cost, at fair value through other comprehensive income (OCI), and at fair value through profit or loss.

The classification of financial assets at initial recognition depends on the characteristics of the contractual cash flows of the financial assets and the Group's business model for managing them. The Group initially measure financial assets at fair value plus, in the case of financial assets not measured at fair value through profit or loss, transaction costs. Trade receivables are measured at the transaction price determined in accordance with SFAS 72. See the accounting policy for Revenue from contracts with customers.

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or fair value through OCI, the financial asset must generate cash flows that are 'solely payment of principal and interest (SPPI)' on the principal amount outstanding.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)	e. Financial Instruments (Continued)
Aset Keuangan (Lanjutan)	Financial Assets (Continued)
Pengakuan Awal (Lanjutan)	Initial Recognition (Continued)
Penilaian ini disebut sebagai tes SPPI dan dilakukan pada tingkat instrumen.	<i>This assessment is referred to as the SPPI test and is carried out at the instruments level.</i>
Model bisnis Grup untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana Grup mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari pengumpulan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.	<i>The Group's business model for managing financial assets refers to how the Group manages its financial assets to generate cash flow. The business model determines whether cash flows will result from the contractual collection of cash flows, the sale of a financial asset, or both.</i>
Aset keuangan Grup termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan lancar lainnya. Aset keuangan dalam kategori ini adalah diklasifikasikan sebagai aset lancar jika diharapkan akan diselesaikan dalam waktu 12 bulan, jika tidak demikian diklasifikasikan sebagai tidak lancar.	<i>The Group's financial assets include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other current financial assets. Financial assets in this category are classified as current assets if they are expected to be settled within 12 months, otherwise they are classified as non-current.</i>
Pengukuran Selanjutnya	Subsequent Measurement
Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:	<i>For further measurement purposes, financial assets are classified into four categories:</i>
<ol style="list-style-type: none">1) Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen hutang).2) Aset keuangan pada nilai wajar melalui OCI dengan daur ulang keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang).	<ol style="list-style-type: none">1) <i>Financial assets at amortized cost (debt instruments).</i>2) <i>Financial assets at fair value through OCI with recycled cumulative gains and losses (debt instruments).</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

- 3) Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tanpa daur ulang keuntungan kumulatif dan kerugian setelah penghentian pengakuan (instrumen ekuitas).
- 4) Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2022 terdiri dari aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi.

Aset keuangan pada biaya perolehan
diamortisasi

Kategori ini adalah yang paling relevan dengan Grup. Grup mengukur aset keuangan yang diamortisasi biaya jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Aset keuangan diadakan dalam model bisnis dengan tujuan untuk menyimpan aset keuangan memesan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan
- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan arus kas pada tanggal tertentu hanya pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif (EIR) dan mengalami penurunan nilai.

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

e. **Financial Instruments (Continued)**

Financial Assets (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

- 3) *Financial assets carried at fair value through OCI without recycling the cumulative gains and losses after derecognition (equity instruments).*
- 4) *Financial assets at fair value through profit or loss.*

The financial assets of the Group as of December 31, 2022 consists of financial assets at amortized cost.

Financial assets at amortized cost

This category is the most relevant to the Group. The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- 1) *The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows; and*
- 2) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest (EIR) method and are subject to impairment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuan, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Grup pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain dan aset keuangan lancar lainnya.

Aset keuangan pada nilai wajar melalui
OCI (instrumen utang)

Grup mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- 1) Aset keuangan diadakan dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan keduanya arus kas kontraktual dan penjualan; dan
- 2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menyebabkan arus kas semata-mata pada tanggal tertentu pembayaran pokok dan bunga dari jumlah pokok terutang.

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian dan dihitung dengan cara yang sama seperti untuk aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables and other current financial assets.

*Financial assets at fair value through OCI
(debt instruments)*

The Group measures debt instruments at fair value through OCI if both of the following conditions are met:

- 1) *The financial asset is held within a business model with the objective of both holding to collect contractual cash flows and selling; and*
- 2) *The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.*

For debt instruments at fair value through OCI, interest income, foreign exchange revaluation and impairment losses or reversals are recognized in the consolidated statements of profit or loss and computed in the same manner as for financial assets measured at amortized cost.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui di OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Grup tidak memiliki instrumen utang dengan nilai wajar melalui OCI.

**Aset keuangan yang ditetapkan pada nilai
wajar melalui OCI (instrumen ekuitas)**

Setelah pengakuan awal, Grup dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitas yang tidak dapat ditarik kembali sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai dengan PSAK 50, Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak diadakan untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain-lain dalam laporan laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Grup memanfaatkan dana tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini keuntungan tersebut dicatat di OCI.

Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

The remaining fair value changes are recognized in OCI. Upon derecognition, the cumulative fair value change recognized in OCI is recycled to profit or loss.

The Group does not have debt instruments at fair value through OCI.

**Financial assets designated at fair value
through OCI (equity instruments)**

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

Gains and losses on these financial assets are never recycled to profit or loss. Dividends are recognized as other income in the consolidated statement of income when the right of payment has been established, except when the Group benefits from such proceeds as a recovery of part of the cost of the financial asset, in which case, such gains are recorded in OCI.

Equity instruments designated at fair value through OCI are not subject to impairment assessment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Grup tidak memiliki instrumen ekuitas yang diukur pada nilai wajar melalui OCI.

Aset keuangan diukur pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi (FVTPL)

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar.

Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Deratif, termasuk instrumen melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata-mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, terlepas dari model bisnisnya.

Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan diamortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

The Group does not have equity instruments classified as fair value through OCI.

Financial assets at fair value through profit or loss

Financial assets at fair value through profit or loss include financial assets held for trading, financial assets designated upon initial recognition at fair value through profit or loss, or financial assets mandatorily required to be measured at fair value.

Financial assets are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

Derivatives, including separated embedded derivatives, are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Financial assets with cash flows that are not solely payments of principal and interest are classified and measured at fair value through profit or loss, irrespective of the business model.

Notwithstanding the criteria for debt instruments to be classified at amortised cost or at fair value through OCI, as described above, debt instruments may be designated at fair value through profit or loss on initial recognition if doing so eliminates, or significantly reduces, an accounting mismatch.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Aset Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Aset keuangan diukur pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi (FVTPL)
(Lanjutan)

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi dicatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar bersih diakui dalam laporan laba rugi.

Grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas Keuangan

Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diakui jika, dan hanya jika, Grup menjadi pihak dalam ketentuan kontraktual dari instrumen keuangan tersebut. Kewajiban keuangan diklasifikasikan sebagai kewajiban keuangan di FVPL atau kewajiban keuangan lainnya. Grup menentukan klasifikasi liabilitas keuangannya pada pengakuan awal.

Liabilitas keuangan Grup meliputi utang usaha dan utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, kewajiban imbalan pascakerja jangka pendek dan liabilitas sewa. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas tidak lancar jika sisa jatuh tempo kurang dari 12 bulan, jika tidak diklasifikasikan sebagai liabilitas tidak lancar.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Assets (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Financial assets at fair value through profit
or loss (Continued)

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

The Group does not have financial assets at fair value through profit or loss.

Financial Liabilities

Initial Recognition

Financial liabilities are recognised when, and only when, the Group becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument. Financial liabilities are classified as either financial liabilities at FVPL or other financial liabilities. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

The Group's financial liabilities include trade and other payables, accrued expenses, short-term employee benefits liabilities and lease liabilities. Finance liabilities are classified as current liabilities when the remaining maturity is less than 12 months, otherwise are classified as non-current liabilities.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Setelah pengakuan awal, liabilitas keuangan yang tidak dicatat pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas dihentikan pengakuan, dan melalui proses amortisasi.

Liabilitas keuangan pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi ("FVPL")

Liabilitas keuangan di FVPL mencakup liabilitas keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat.

Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang dilakukan oleh Grup yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Liabilities (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

After initial recognition, financial liabilities that are not carried at fair value through profit or loss are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. Gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized, and through the amortization process.

Financial liabilities at fair value through
profit or loss ("FVPL")

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

Financial liabilities are classified as held for trading if they are acquired for the purpose of selling or repurchasing in the near term.

This category includes derivative financial instruments entered into by the Group that are not designated as hedging instruments.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Liabilitas keuangan pada nilai wajar
melalui laporan laba rugi ("FVPL")
(Lanjutan)

Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi.

Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan yang diukur dengan
biaya perolehan diamortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi pada awalnya diakui sebesar nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Untuk liabilitas keuangan lainnya, keuntungan dan kerugian diakui dalam laporan laba rugi pada saat liabilitas tersebut dihentikan pengakuannya dan melalui proses amortisasi.

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Liabilities (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Financial liabilities at fair value through
profit or loss ("FVPL") (Continued)

Separated embedded derivatives are also classified as held for trading unless they are designated as effective hedging instruments. Gains or losses on liabilities held for trading are recognized in the statement of profit or loss.

The Group does not have any financial liabilities classified at FVPL.

Financial liabilities at amortized cost

Financial liabilities at amortized cost are recognized initially at fair value plus directly attributable transaction costs and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method.

For other financial liabilities, gains and losses are recognized in profit or loss when the liabilities are derecognized and through the amortization process.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Pengukuran Selanjutnya (Lanjutan)

Liabilitas keuangan yang diukur dengan
biaya perolehan diamortisasi (Lanjutan)

Utang usaha, utang lain-lain, biaya yang masih harus dibayar, liabilitas jangka pendek lain, liabilitas sewa dan liabilitas jangka panjang Grup termasuk dalam kategori ini.

Saling Hapus Instrumen Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan dan jumlah netonya dilaporkan pada laporan posisi keuangan ketika terdapat hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan adanya niat untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

Hak saling hapus tidak kontingen atas peristiwa di masa depan dan dapat dipaksakan secara hukum dalam situasi bisnis yang normal dan dalam peristiwa gagal bayar, atau peristiwa kepailitan atau kebangkrutan Grup atau pihak lawan.

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

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

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

e. Financial Instruments (Continued)

Financial Liabilities (Continued)

Subsequent Measurement (Continued)

Financial liabilities at amortized cost
(Continued)

The Group's trade and other payables, accrued expenses, other current liabilities, lease liabilities and other long-term are included in this category.

Offsetting Financial Instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the asset and settle the liabilities simultaneously.

The right of offset is not contingent on future events and is legally enforceable in normal business situations and in the event of default, or the bankruptcy or bankruptcy of the Group or the counterparty.

Fair Value of Financial Instruments

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)	e. <i>Financial Instruments (Continued)</i>
Nilai Wajar Instrumen Keuangan (Lanjutan)	Fair Value of Financial Instruments (Continued)
Nilai wajar instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar aktif pada tanggal laporan posisi keuangan adalah berdasarkan kuotasi harga pasar atau harga kuotasi penjual/dealer (<i>bid price</i> untuk posisi beli dan <i>ask price</i> untuk posisi jual), tanpa memperhitungkan biaya transaksi.	<i>The fair value of financial instruments traded in an active market at the reporting date of financial position is based on quoted market prices or quoted prices from sellers / dealers (<i>bid price</i> for buying positions and <i>ask price</i> for selling positions), without considering transaction costs.</i>
Apabila <i>bid price</i> dan <i>ask price</i> yang terkini tidak tersedia, maka harga transaksi terakhir yang digunakan untuk mencerminkan bukti nilai wajar terkini, sepanjang tidak terdapat perubahan signifikan dalam perekonomian sejak terjadinya transaksi.	<i>If the latest <i>bid price</i> and <i>ask price</i> are not available, then the latest transaction price is used to reflect the latest evidence of fair value, as long as there have been no significant changes in the economy since the transaction took place.</i>
Untuk seluruh instrumen keuangan yang tidak terdaftar pada suatu pasar aktif, kecuali investasi pada instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga, maka nilai wajar ditentukan menggunakan teknik penilaian.	<i>For all financial instruments that are not listed in an active market, except for investments in equity instruments which are not quoted prices, the fair value is determined using valuation techniques.</i>
Teknik penilaian meliputi teknik nilai kini (<i>net present value</i>), perbandingan terhadap instrumen sejenis yang memiliki harga pasar yang dapat diobservasi, model harga opsi (<i>options pricing models</i>), dan model penilaian lainnya.	<i>Valuation techniques include net present value techniques, comparisons with similar instruments that have observable market prices, options pricing models, and other valuation models.</i>
Dalam hal nilai wajar tidak dapat ditentukan dengan andal menggunakan teknik penilaian, maka investasi pada instrumen ekuitas yang tidak memiliki kuotasi harga dinyatakan pada biaya perolehan setelah dikurangi penurunan nilai.	<i>In the case that fair value cannot be determined reliably using valuation techniques, investment in equity instruments that are not quoted are stated at cost less impairment.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Nilai Wajar Instrumen Keuangan
(Lanjutan)**

Grup mengklasifikasi pengukuran nilai wajar dengan menggunakan hierarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan untuk melakukan pengukuran. Hierarki nilai wajar memiliki tingkat sebagai berikut:

- 1) Harga kuotasi dalam pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik (Tingkat 1);
- 2) Input selain harga kuotasi yang termasuk dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau secara tidak langsung (Tingkat 2);
- 3) Input untuk aset atau liabilitas yang bukan berdasarkan data yang dapat diobservasi (Tingkat 3).

Tingkat pada hierarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar dikategorikan secara keseluruhan ditentukan berdasarkan input tingkat terendah yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar secara keseluruhan.

Penilaian signifikansi suatu input tertentu dalam pengukuran nilai wajar secara keseluruhan memerlukan pertimbangan dengan memperhatikan faktor-faktor spesifik atas aset atau liabilitas tersebut.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Grup mengakui penyisihan kerugian kredit ekspektasian untuk semua instrumen utang yang tidak dimiliki di FVPL.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Fair Value of Financial Instruments
(Continued)**

The Group classifies fair value measurements using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used to make the measurements. Hierarchy fair value has the following levels:

- 1) *Quoted prices in active markets for identical assets or liabilities (Level 1);*
- 2) *Inputs other than quoted prices that are included in Level 1 that can be observed for assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2);*
- 3) *Inputs for assets or liabilities that are not based on observable data (Level 3).*

The level in the fair value hierarchy to which the fair value measurement is categorized as a whole is determined based on the lowest level input that is significant to the fair value measurement as a whole.

The assessment of the significance of a particular input in the measurement of fair value as a whole requires consideration by taking into account specific factors for the asset or liability

Impairment of Financial Assets

The Group recognizes allowance for expected credit losses for all debt instruments that are not held in FVPL.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Kerugian kredit ekspektasian mewakili kerugian kredit yang mencerminkan jumlah yang tidak bias dan tertimbang probabilitas yang ditentukan dengan mengevaluasi berbagai kemungkinan hasil, nilai waktu uang dan informasi yang wajar dan dapat didukung tentang peristiwa masa lalu, kondisi saat ini dan prakiraan kondisi ekonomi masa depan.

Cadangan kerugian kredit ekspektasian (ECL) didasarkan pada kerugian kredit yang diperkirakan akan timbul selama umur aset (kerugian kredit ekspektasian seumur hidup), kecuali jika tidak ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak dimulainya, dalam hal ini, penyisihan didasarkan pada 12 bulan kerugian kredit ekspektasian. Kerugian kredit ekspektasian 12 bulan adalah bagian dari kerugian kredit ekspektasian seumur hidup yang dihasilkan dari peristiwa *default* pada instrumen keuangan yang mungkin terjadi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Kerugian kredit ekspektasian seumur hidup adalah kerugian kredit yang dihasilkan dari semua kemungkinan peristiwa gagal bayar selama perkiraan umur instrumen keuangan.

Untuk piutang dagang dan aset kontrak, Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam menghitung kerugian kredit ekspektasian.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Expected credit losses represent credit losses that reflect an unbiased and probability-weighted amount determined by evaluating a variety of possible outcomes, time value for money and reasonable and supportable information about past events, current conditions and forecasts of future economic conditions.

Allowance for expected credit losses (ECL) is based on credit losses that are expected to arise over the life of the asset (lifetime expected credit loss), unless there has been no significant increase in credit risk since inception, in this case, the allowance is based on 12 months of expected credit loss 12 months expected credit loss is part of the expected lifetime credit loss that results from a default event on a financial instrument that may occur within 12 months after the reporting date.

Lifetime expected credit loss is the credit loss that results from all possible default events over the estimated life of the financial instruments.

For trade receivables and contract assets, the Group adopts a simplified approach in calculating expected credit losses.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)	e. Financial Instruments (Continued)
Penurunan Nilai Aset Keuangan (Lanjutan)	Impairment of Financial Assets (Continued)
Oleh karena itu, Grup tidak melacak perubahan dalam risiko kredit, tetapi mengakui penyisihan kerugian berdasarkan kerugian kredit ekspektasi seumur hidup pada setiap tanggal pelaporan. Grup telah menyusun matriks provisi yang didasarkan pada pengalaman kerugian kredit historis, disesuaikan dengan faktor-faktor ber-wawasan ke depan yang spesifik bagi debitur dan lingkungan ekonomi.	<i>Accordingly, the Group does not track changes in credit risk, but recognizes an allowance for losses based on the expected lifetime credit losses at each reporting date.</i> <i>The Group has developed a provisioning matrix based on historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtor and the economic environment.</i>
Untuk aset keuangan lainnya seperti piutang non-perdagangan, piutang pinjaman, piutang pihak berelasi dan piutang lainnya, ECL diakui dalam dua tahap. Untuk eksposur kredit yang belum ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, ECL disediakan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam 12 bulan ke depan (ECL 12 bulan). Untuk eksposur kredit yang telah terjadi peningkatan signifikan dalam risiko kredit (SICR) sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diperlukan untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur eksposur, terlepas dari waktu <i>default</i> (sepanjang waktu ECL). Untuk kas dan setara kas, Grup menerapkan penyederhanaan risiko kredit rendah. Kemungkinan gagal bayar dan kerugian karena gagal bayar tersedia untuk umum dan dianggap sebagai investasi berisiko kredit rendah.	<i>For other financial assets such as non-trade receivables, loan receivables, related party receivables and other receivables, ECL is recognized in two stages. For credit exposures for which there has not been a significant increase in credit risk since initial recognition, ECL is provided for credit losses resulting from a default event that may occur in the next 12 months (ECL 12 months).</i> <i>For credit exposures for which there has been a significant increase in credit risk (SICR) since initial recognition, an allowance for losses is required for credit losses that are estimated over the remaining life of the exposure, regardless of the time of default (lifetime ECL).</i> <i>For cash and cash equivalents, the Group applies the low credit risk simplification. Default possibilities and losses due to default are publicly available and are considered low credit risk investments.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Merupakan kebijakan Grup untuk mengukur ECL pada instrumen tersebut dalam basis 12 bulan. Namun, jika terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak *origination*, penyisihan akan didasarkan pada ECL seumur hidup. Perusahaan menggunakan peringkat dari lembaga pemeringkat kredit terkemuka untuk menentukan apakah instrumen utang memiliki SICR dan untuk memperkirakan ECL.

Perusahaan menganggap sekuritas investasi utang memiliki risiko kredit rendah jika peringkat risiko kreditnya setara dengan definisi 'tingkat investasi' yang dipahami secara global.

Input utama dalam model ini mencakup definisi Grup tentang *default* dan data historis tiga tahun untuk *origination*, tanggal jatuh tempo, dan tanggal *default*.

Grup menganggap piutang usaha dan aset kontrak dalam keadaan gagal bayar ketika pembayaran kontraktual telah lewat 90 hari, kecuali untuk keadaan tertentu ketika alasan jatuh tempo adalah karena rekonsiliasi dengan pelanggan catatan pembayaran yang bersifat administratif yang dapat memperluas definisi *default*.

Namun, dalam kasus tertentu, Grup juga dapat mempertimbangkan aset keuangan gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Grup tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Grup.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

It is the Group's policy to measure ECL on these instruments on a 12 months basis. However, if there has been a significant increase in credit risk since origination, the allowance will be based on ECL for life. Companies use ratings from leading credit rating agencies to determine whether a debt instrument has an SICR and to estimate ECL.

Companies consider debt investment securities to be low credit risk if their credit risk ratings are equivalent to a globally understood definition of 'investment grade'.

The key inputs in this model include the Group's definition of default and three-year historical data for origination, due date, and default date.

The Group considers trade receivables and contract assets to be in default when the contractual payments are past 90 days, except for certain circumstances when the reason for maturity is due to reconciliation with customers of administrative payment records which may extend the definition of default.

However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Menentukan Tahap Penurunan Nilai

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menilai apakah telah terdapat SICR untuk aset keuangan sejak pengakuan awal dengan membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi selama perkiraan umur antara tanggal pelaporan dan tanggal pengakuan awal. Grup mempertimbangkan informasi yang masuk akal dan dapat didukung yang relevan dan tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya untuk tujuan ini. Ini mencakup informasi kuantitatif dan kualitatif serta analisis berwawasan ke depan.

Eksposur akan bermigrasi melalui tahapan ECL karena kualitas aset menurun. Jika, dalam periode berikutnya, kualitas aset meningkat dan juga membalikkan SICR yang dinilai sebelumnya sejak originasi, maka pengukuran penyisihan kerugian kembali dari ECL seumur hidup ke ECL 12-bulan.

Tahapan Penilaian

PSAK 71 menetapkan pendekatan tiga tahap untuk penurunan nilai aset keuangan, berdasarkan apakah telah terjadi penurunan yang signifikan dalam risiko kredit dari aset keuangan. Ketiga tahap ini kemudian menentukan besaran penurunan nilai yang akan diakui.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Determining the Stage for Impairment

At each reporting date, the Group assesses whether there has been a SICR for financial assets since initial recognition by comparing the risk of default occurring over the expected life between the reporting date and the date of initial recognition. The Group considers reasonable and supportable information that is relevant and available without undue cost or effort for this purpose. This includes quantitative and qualitative information and forward-looking analysis.

An exposure will migrate through the ECL stages as asset quality deteriorates. If, in a subsequent period, asset quality improves and also reverses any previously assessed SICR since origination, then the loss allowance measurement reverts from lifetime ECL to 12-months ECL.

Staging Assesment

SFAS 71 establishes a three-stage approach for impairment of financial assets, based on whether there has been a significant deterioration in the credit risk of a financial asset. These three stages then determine the amount of impairment to be recognized.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Tahapan Penilaian (Lanjutan)

1) Tahap 1 terdiri dari semua instrumen keuangan yang tidak mengalami penurunan nilai yang tidak mengalami peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Entitas diharuskan untuk mengakui ECL 12 bulan untuk instrumen keuangan tahap 1. Dalam menilai apakah risiko kredit telah meningkat secara signifikan, entitas diharuskan untuk membandingkan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan pada tanggal pelaporan, dengan risiko gagal bayar yang terjadi pada instrumen keuangan tersebut pada tanggal pengakuan awal.

2) Tahap 2 terdiri dari semua instrumen keuangan yang tidak mengalami penurunan nilai yang telah mengalami peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal. Entitas diharuskan untuk mengakui ECL seumur hidup untuk instrumen keuangan tahap 2.

Pada periode pelaporan berikutnya, jika risiko kredit instrumen keuangan meningkat sehingga tidak ada lagi peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal, maka entitas kembali ke pengakuan ECL 12 bulan.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Staging Assesment (Continued)

1) Stage 1 is comprised of all non-impaired financial instruments which have not experienced a significant increase in credit risk since initial recognition. Entities are required to recognize 12-month ECL for stage 1 financial instruments. In assessing whether credit risk has increased significantly, entities are required to compare the risk of a default occurring on the financial instrument as at the reporting date, with the risk of a default occurring on the financial instrument as at the date of initial recognition.

2) Stage 2 is comprised of all non-impaired financial instruments which have experienced a significant increase in credit risk since initial recognition. Entities are required to recognize lifetime ECL for stage 2 financial instruments.

In subsequent reporting periods, if the credit risk of the financial instrument improves such that there is no longer a significant increase in credit risk since initial recognition, then entities shall revert to recognizing 12-month ECL.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

**Penurunan Nilai Aset Keuangan
(Lanjutan)**

Tahapan Penilaian (Lanjutan)

- 3) Instrumen keuangan diklasifikasikan sebagai tahap 3 jika terdapat bukti obyektif penurunan nilai sebagai akibat dari satu atau lebih peristiwa kerugian yang telah terjadi setelah pengakuan awal dengan dampak negatif terhadap estimasi arus kas masa depan dari instrumen keuangan atau portofolio instrumen keuangan. Model ECL mensyaratkan bahwa seumur hidup ECL diakui untuk instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai, yang serupa dengan persyaratan PSAK 55 untuk instrumen keuangan yang mengalami penurunan nilai.

Liabilitas Keuangan

Penghentian Pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dihentikan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan awal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Impairment of Financial Assets
(Continued)**

Staging Assesment (Continued)

- 3) *Financial instruments are classified as stage 3 when there is objective evidence of impairment as a result of one or more loss events that have occurred after initial recognition with a negative impact on the estimated future cash flows of a financial instrument or a portfolio of financial instruments. The ECL model requires that lifetime ECL be recognized for impaired financial instruments, which is similar to the requirements under SFAS 55 for impaired financial instruments.*

Financial Liabilities

Derecognition

A financial liability is derecognized when it is extinguished, that is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

e. Instrumen Keuangan (Lanjutan)

Reklasifikasi Instrumen Keuangan

Grup diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas aset keuangan yang dimiliki jika Grup mengubah model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan dan Grup tidak diperkenankan untuk melakukan reklasifikasi atas liabilitas keuangan.

Perubahan model bisnis sifatnya harus berdampak secara signifikan terhadap kegiatan operasional Grup seperti memperoleh, melepaskan, atau mengakhiri suatu lini bisnis. Selain itu, Grup perlu membuktikan adanya perubahan tersebut kepada pihak eksternal.

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas dan bank termasuk semua investasi yang tidak dibatasi penggunaannya yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi dalam penggunaannya. Kas di bank yang dibatasi penggunaannya dan semua investasi yang jatuh tempo lebih dari tiga bulan disajikan sebagai "Aset Keuangan Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

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

e. Financial Instruments (Continued)

**Reclassification of Financial
Instrument**

The Group is allowed to reclassify the financial assets owned if the Group changes the business model for the management of financial assets and the Group is not allowed to reclassify the financial liabilities.

Changes in the business model should significantly impact the Group's operational activities such as acquiring, releasing or ending a line of business. In addition, the Group needs to prove the change to external parties.

f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consists of all unrestricted cash on hand and in banks and investments with maturities of three months or less from the date of placement and not pledged as collateral to loans nor restricted in use. Cash in banks that are restricted and investments with maturities of more than three months are presented under "Other Current Financial Assets" in the consolidated statements of financial position.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

g. Investasi pada Entitas Asosiasi

Hasil usaha dan aset dan liabilitas entitas asosiasi dicatat dalam laporan keuangan konsolidasian menggunakan metode ekuitas. Dalam metode ekuitas, pengakuan awal investasi pada entitas asosiasi diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian sebesar biaya perolehan dan selanjutnya disesuaikan untuk mengakui bagian Grup atas laba rugi dan penghasilan komprehensif lain dari entitas asosiasi.

Jika bagian Grup atas rugi entitas asosiasi adalah sama dengan atau melebihi kepentingannya pada entitas asosiasi maka Grup menghentikan pengakuan atas rugi lebih lanjut. Kerugian lebih lanjut diakui hanya jika Grup memiliki kewajiban konstruktif atau hukum atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

Investasi pada entitas asosiasi dicatat menggunakan metode ekuitas sejak tanggal investasi tersebut memenuhi definisi entitas asosiasi. Pada saat perolehan investasi, setiap selisih lebih antara biaya perolehan investasi dengan bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi dari investee diakui sebagai *goodwill*, yang termasuk dalam nilai tercatat investasi.

Setiap selisih lebih bagian Grup atas nilai wajar neto aset dan liabilitas teridentifikasi terhadap biaya perolehan investasi langsung diakui dalam laba rugi pada periode perolehan investasi.

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

g. Investment in Associate

The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting. Under the equity method, an investment in an associate is initially recognized in the consolidated statements of financial position at cost and adjusted thereafter to recognize the Group's share of the profit or loss and other comprehensive income of the associate.

When the Group's share of losses of an associate exceeds the Group's interest in that associate, the Group discontinues recognizing its share of further losses. Additional losses are recognized only to the extent that the Group has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

An investment in an associate is accounted for using the equity method from the date on which the investee becomes an associate. On acquisition of the investment in an associate, any excess of the cost of the investment over the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities of the investee is recognized as goodwill, which is included within the carrying amount of the investment.

Any excess of the Group's share of the net fair value of the identifiable assets and liabilities over the cost of the investment is recognized immediately in profit or loss in the period in which the investment is acquired.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**g. Investasi pada Entitas Asosiasi
(Lanjutan)**

Pada setiap tanggal pelaporan, Grup menentukan apakah terdapat penurunan nilai yang harus diakui atas investasi Grup pada entitas asosiasi.

Ketika entitas dalam Grup melakukan transaksi dengan entitas asosiasi, keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dari transaksi tersebut diakui dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sebatas kepentingan para pihak dalam asosiasi yang tidak terkait dengan Grup.

h. Pengaturan Bersama

Menurut PSAK 66, pengaturan bersama diklasifikasikan sebagai operasi bersama atau ventura bersama bergantung pada hak dan kewajiban kontraktual para investor bukan struktur hukum dari pengaturan bersama. Grup telah menilai sifat dari pengaturan bersama dan menentukan pengaturan tersebut sebagai ventura bersama. Ventura bersama dicatat menggunakan metode ekuitas, setelah pada awalnya diakui sebagai biaya pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

i. Persediaan

Persediaan Real Estate

Persediaan *real estate*, terdiri dari rumah tinggal yang siap dijual, apartemen, dan bangunan dalam pembangunan, yang dinyatakan sebesar mana yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

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

g. Investment in Associate (Continued)

The Group determines at each reporting date whether it is necessary to recognize any impairment loss with respect to the Group's investment in an associate.

When a Group entity transacts with an associate of the Group, profits and losses resulting from the transactions with the associate are recognized in the Group's consolidated financial statements only to the extent of interests in the associate that are not related to the Group.

h. Joint Arrangements

Under SFAS 66 investments in joint arrangements are classified as either joint operations or joint ventures depending on the contractual rights and obligations each investor rather than the legal structure of the joint arrangement. Group has assessed the nature of its joint arrangements and determined them to be joint ventures. Joint ventures are accounted for using the equity method, after initially being recognised at cost in the consolidated statement of financial position.

i. Inventories

Real Estate Inventories

Real estate inventories, which consist of residential buildings units ready for sale, apartment, and buildings under construction, are stated at cost or net realizable value, whichever is lower.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

i. Persediaan (Lanjutan)

Persediaan Real Estate (Lanjutan)

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian terdiri dari biaya perolehan tanah yang dikembangkan, biaya konstruksi, biaya-biaya lain yang terkait dengan pengembangan *real estate* dan biaya pinjaman, dan dipindahkan ke bangunan pada saat selesai dibangun dan siap dijual.

Biaya pengembangan *real estate* yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan *real estate* adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya praperolehan tanah;
- 2) Biaya perolehan tanah;
- 3) Biaya langsung proyek;
- 4) Biaya yang dapat diatribusikan ke aktivitas pembangunan; dan
- 5) Biaya bunga.

Biaya pengembangan *real estate* yang tidak dapat dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate*:

- 1) Biaya praakuisisi tanah yang tidak berhasil diperoleh; dan
- 2) Kelebihan biaya atas hasil yang diantisipasi pada penjualan atau transfer fasilitas umum, sehubungan dengan penjualan unit.

Grup mengkapitalisasi biaya pembangunan proyek walaupun pada realisasinya pendapatan proyek lebih rendah daripada biaya proyek yang dikapitalisasi. Namun, Grup mengakui biaya provisi secara periodik apabila perbedaan itu mungkin timbul. Biaya provisi dihitung sebagai pengurang biaya proyek yang dikapitalisasi dan dibebankan pada laba rugi tahun berjalan.

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

i. **Inventories (Continued)**

Real Estate Inventories (Continued)

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

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

- 1) Land pre-acquisition costs;
- 2) Land acquisition costs;
- 3) Project direct costs;
- 4) Costs that are attributable to real estate development activities; and
- 5) Borrowing costs.

The real estate development costs that cannot be capitalized to the real estate development project are:

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

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

i. Persediaan (Lanjutan)

Persediaan Real Estate (Lanjutan)

Biaya dikapitalisasi ke proyek pembangunan *real estate* dialokasi ke setiap unit *real estate* menggunakan metode indentifikasi yang spesifik.

Estimasi dan alokasi biaya harus dikaji kembali pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substansial. Apabila telah terjadi perubahan mendasar pada estimasi kini, biaya direvisi, dan direlokasi.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek *real estate* dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Persediaan Lainnya

Persediaan lainnya dinyatakan berdasarkan biaya atau nilai realisasi bersih, mana yang lebih rendah (*the lower of cost and net realizable value*). Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata tertimbang. Persediaan yang tidak lagi memiliki manfaat ekonomis di masa mendatang dihapuskan menjadi beban tahun berjalan berdasarkan penelaahan manajemen atas nilai ekonomis persediaan tersebut.

j. Tanah Untuk Pengembangan

Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan terdiri dari biaya prapengembangan dan biaya perolehan tanah. Biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan dipindahkan ke akun tanah yang sedang pengembangan di dalam "Persediaan" pada saat pengembangan tanah telah dimulai atau dipindahkan ke akun bangunan yang sedang dibangun pada saat tanah tersebut siap untuk dikembangkan.

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

i. Inventories (Continued)

Real Estate Inventories (Continued)

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

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

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

Other Inventories

Other inventories are stated at cost or net realizable value, whichever is lower. Cost is determined using the weighted average method. Net realizable value is the current replacement cost. Hotel inventories that no longer have economic value, based on management's evaluation, are written-off and charged to current operations.

j. Land for Development

The cost of land not yet developed consists of pre-development costs and cost of the land. The cost of the land not yet developed is transferred to the land under development account under "Inventories" the development of the land has started or is transferred to the buildings under construction account when the land is ready for development.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

j. Tanah Untuk Pengembangan (Lanjutan)

Biaya perolehan tanah dalam pengembangan terdiri dari biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, biaya langsung dan tidak langsung yang terkait dengan pengembangan aset *real estate* dan biaya pinjaman. Biaya perolehan tanah dalam pengembangan dipindahkan ke akun bangunan dalam penyelesaian pada saat pengembangan tanah selesai.

k. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan dan siap digunakan dan nilai kini estimasi seluruh biaya-biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap masa depan yang tidak dapat dihindari.

Perusahaan menerapkan kebijakan akuntansi model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan. Untuk aset tetap selain tanah dan bangunan menggunakan model biaya. Entitas anak menerapkan kebijakan akuntansi model biaya untuk seluruh aset tetapnya.

Kenaikan yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan diakui pada penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas pada bagian revaluasi aset tetap, kecuali sebelumnya penurunan revaluasi atas aset yang sama pernah diakui dalam laba rugi, dalam hal ini kenaikan revaluasi hingga sebesar penurunan nilai aset akibat revaluasi tersebut, dikreditkan dalam laba rugi.

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

j. Land for Development (Continued)

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

k. Property and Equipment

Property and equipment initially are recognized at acquisition cost including acquisition cost and directly attributable costs to bring property and equipment to the desired location and condition and ready to used and the estimated present value of any future unavoidable costs of dismantling and removing items.

The Company applies revaluation model as accounting policy of land and buildings. For fixed assets other than land and buildings, it applies cost model. Subsidiaries apply cost model as accounting policy for all of their fixed assets.

Any revaluation increase arising on the revaluation of land and buildings is recognized in other comprehensive income and accumulated in equity under fixed asset revaluation, except to the extent that it reverses a revaluation decrease, for the same asset which was previously recognized in profit or loss, in which case the increase is credited to profit and loss to the extent of the decrease previously charged.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

k. Aset Tetap (Lanjutan)

Penurunan jumlah tercatat yang berasal dari revaluasi tanah dan bangunan dibebankan laporan laba rugi apabila penurunan tersebut melebihi saldo surplus revaluasi aset yang bersangkutan, jika ada.

Surplus revaluasi tanah dan bangunan yang telah disajikan dalam ekuitas dipindahkan langsung ke saldo laba pada saat aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Grup, dan biayanya dapat diukur secara andal.

Beban pemeliharaan dan perbaikan lainnya dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

Penyusutan terhadap aset tetap, kecuali tanah, dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), dengan estimasi masa manfaat atas aset tetap adalah sebagai berikut:

	Masa Manfaat/ <i>Useful Lives</i> (Tahun/ Years)	
Bangunan	25 – 40 tahun / years	<i>Building</i>
Peralatan Teknik	10 tahun / years	<i>Technical Equipment</i>
Kendaraan Dinas	5 tahun / years	<i>Office Vehicles</i>
Peralatan Kantor	5 tahun / years	<i>Office Equipments</i>
Instalasi	40 tahun / years	<i>Installation</i>
Inventaris Lainnya	5 tahun / years	<i>Other Equipment</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

k. Aset Tetap (Lanjutan)

Nilai residu aset, umur manfaat dan metode penyusutan dievaluasi setiap akhir tahun dan disesuaikan secara prospektif, jika diperlukan.

Nilai sisa aset tetap sebesar Rp1.000,- (seribu rupiah).

Ketika terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset segera diturunkan sebesar jumlah yang dapat terpulihkan apabila nilai tercatat aset lebih besar daripada estimasi jumlah yang dapat dipulihkan.

Perusahaan menerapkan kebijakan akuntansi model revaluasi untuk aset tetap berupa tanah dan bangunan. Untuk aset tetap selain tanah dan bangunan menggunakan model biaya. Entitas anak menerapkan kebijakan akuntansi model biaya untuk seluruh aset tetapnya.

Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah bersih hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan. Akumulasi biaya perolehan akan dipindahkan ke masing-masing akun "Aset Tetap" yang bersangkutan pada saat aset tetap tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

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

k. Property and Equipment (Continued)

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

Residual value of the property and equipment is Rp1,000,- (one thousand Rupiah).

When an indication of impairment exists, the carrying amount is written down immediately to its recoverable amount if the assets carrying amount is greater than its estimated recoverable amount.

The Company applies revaluation model as accounting policy of land and buildings. For fixed assets other than land and buildings, it applies cost model. Subsidiaries apply cost model as accounting policy for all of their fixed assets.

Any gains or loss arising on derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to statement of profit or loss and consolidated other comprehensive income.

Constructions-in-progress are stated at cost. The accumulated costs will be reclassified to the appropriate "Property and equipment" account when the construction is completed and the property and equipment is ready for its intended uses.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

I. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti yang dimiliki untuk memperoleh pendapatan rental atau untuk kenaikan nilai atau keduanya, namun tidak untuk dijual dalam kegiatan usaha biasa, tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif. Properti investasi diukur pada harga perolehan pada saat pengakuan awal.

Grup telah memilih metode biaya untuk pengukuran properti investasinya. Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus dengan masa manfaat ekonomi properti investasi sampai 25 tahun, kecuali untuk tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Biaya perolehan meliputi pengeluaran yang secara langsung dapat diatribusikan kepada akuisisi properti investasi. Biaya membangun sendiri properti investasi meliputi biaya material dan biaya tenaga kerja langsung dan semua biaya yang secara langsung dapat diatribusikan di dalam membawa properti investasi ke dalam kondisi kerja bagi tujuan penggunaannya dan biaya pinjaman yang dapat dikapitalisasi.

Pengalihan kepada properti investasi hanya dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan yang dibuktikan oleh penghentian penggunaan pemilik, dimulainya suatu sewa operasi kepada pihak lain, maupun akhir pembangunan atau pengembangan.

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

I. Investment Properties

Investment properties are properties held either to earn rental income or for capital appreciation or for both, but not for sale in the ordinary course of business, use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes. Investment properties are measured at cost on initial recognition.

The Group have chosen cost model for their investment properties measurement. Investment properties are stated at acquisition cost less accumulated depreciation.

Depreciation is computed using straight-line method with the useful lives of these investment properties within 25 years, except for land which is stated at cost and is not depreciated.

Acquisition cost includes expenditures that are directly attributable to the acquisition of the investment property. The cost of self-constructed investment property includes the cost of materials and direct labour, any other costs directly attributable to bring the investment property to a working condition for their intended use and capitalized borrowing costs.

Transfer to the investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by the cessation of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or the end of construction or development.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

I. Properti Investasi (Lanjutan)

Pengalihan dari properti investasi dilakukan, jika dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam penggunaan, yang dibuktikan oleh dimulainya penggunaan oleh pemilik maupun dimulainya rencana penjualan properti.

Properti investasi harus dieliminasi dari laporan posisi keuangan konsolidasian pada saat pelepasan atau ketika properti investasi ditarik secara permanen dari penggunaannya dan tidak lagi terdapat manfaat ekonomis di masa depan yang diharapkan pada saat terjadi penarikan.

Segala keuntungan atau kerugian dari penarikan atau pelepasan properti investasi (diperhitungkan sebagai selisih hasil bersih dari pelepasan dan nilai tercatat unsur) diakui di dalam laba rugi pada saat terjadinya.

m. Perpajakan

Beban pajak kini dihitung berdasarkan laba kena pajak periode yang bersangkutan berdasarkan tarif pajak yang berlaku. Untuk periode setelah tanggal 1 Januari 2009, penghasilan yang diperoleh Grup dikenakan pajak penghasilan yang bersifat final, kecuali untuk pendapatan dari hotel di PGU.

Oleh karena itu, tidak terdapat perbedaan temporer dan kemungkinan rugi fiskal dalam perhitungan perpajakannya, sehingga tidak ada aset atau liabilitas pajak tangguhan.

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

I. Investment Properties (Continued)

Transfer from investment property shall be made when, and only when, there is a change in use as evidenced by commencement of owner occupation or commencement of a property sale plan.

The investment property shall be eliminated from the consolidated statements of financial position on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected when withdrawn.

Any gains or losses from investment property withdrawals or disposals (calculated as the difference between the net proceeds from disposal and the carrying amount of the item) are recognized in profit or loss when incurred

m. Taxation

Current tax expense is calculated based on taxable income for the period based on current tax rates. For period after January 01, 2009, income received by the Group is subjected to the final income tax, except for revenue from hotels in PGU.

Therefore, there is no temporary difference and possibility of fiscal loss in counting of taxation, so there is no deferred assets or liabilities tax.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

m. Perpajakan (Lanjutan)

Pajak penghasilan yang bersifat final atas usaha jasa konstruksi, *real estate* dan properti sesuai dengan Undang-Undang No. 7 tahun 2021 tanggal 29 Oktober 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

n. Liabilitas Imbalan Pascakerja

Grup memberikan liabilitas imbalan Pascakerja karyawan berdasarkan Undang-Undang Ketenagakerjaan No.11/2020 tentang Cipta Kerja pada 31 Desember 2022 dan 2021 dan PSAK No. 24 (Revisi 2021), "Imbalan Pascakerja"

Perusahaan memberikan program pensiun menggunakan iuran pasti yang dikelola oleh Dana Pensiun Lembaga Keuangan. Pembayaran untuk program manfaat pensiun iuran pasti dibebankan sebagai beban ketika karyawan telah memberikan jasa yang memberi mereka hak atas iuran. Pembayaran yang dilakukan ke skema manfaat pensiun yang dikelola negara diperlakukan sebagai pembayaran ke program iuran pasti di mana kewajiban Perusahaan berdasarkan program tersebut setara dengan kewajiban yang timbul dalam program manfaat pensiun iuran pasti.

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

m. Taxation (Continued)

Final income tax to construction services, real estate and property is in conformity with Law No. 7 of 2021 dated October 29, 2021, concerning Harmonization of Tax Regulations.

Revision to obligations of taxation shall be acknowledged when stipulation of taxes received and/or if lodging objection, when such decision in respect with objection is determined.

n. Post-Employment Benefits Liabilities

The Group provides post employment benefits for employees according to Labor Law No.11/2020 regarding Job Creation in December 31, 2022 and 2021 and SFAS No. 24 (Revised 2021), "Employment Benefits".

The Company provides a pension plan using defined contributions which are managed by the Financial Institution Pension Fund. Payments to defined contribution retirement benefit plans are charged as an expense when employees have rendered the services entitling them to the contributions. Payments made to state managed retirement benefit schemes are dealt with as payments to defined contribution plans where the Company's obligations under the plans are equivalent to those arising in a defined contribution retirement benefit plan.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

n. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

PGU memberikan liabilitas imbalan kerja jangka panjang yang merupakan imbalan pascakerja lainnya manfaat pasti yang dibentuk tanpa pendanaan khusus dan didasarkan pada masa kerja dan jumlah penghasilan karyawan saat pensiun yang dihitung menggunakan metode *Projected Unit Credit*. Perusahaan memberikan liabilitas imbalan kerja jangka Panjang dalam bentuk iuran pasti.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pasti langsung diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan penghasilan komprehensif lain pada periode terjadinya dan tidak akan direklasifikasi ke laba rugi, namun menjadi bagian dari saldo laba. Biaya liabilitas imbalan pasti lainnya terkait dengan program imbalan pasti diakui dalam laba rugi.

Jumlah yang diakui sebagai liabilitas imbalan pascakerja lainnya di laporan posisi keuangan konsolidasian merupakan nilai kini kewajiban imbalan pasti, biaya jasa lalu yang belum diakui dan dikurangi dengan nilai wajar aset program.

a. Santunan Purna Bhakti

Grup memberikan Santunan Purna Bhakti (SPB) dalam bentuk uang kepada karyawan tetap yang berhenti bekerja. Perhitungan SPB berdasarkan pada lamanya masa kerja karyawan di Perusahaan. Rumusan besarnya adalah untuk setiap tahun masa kerja karyawan mendapatkan satu kali *Take Home Pay* per bulan.

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

**n. Post-Employment Benefits Liabilities
(Continued)**

PGU provides long-term employee benefits liability which represents other post-employment benefits, unfunded defined-benefit plans which amounts are determined based on years of service and salaries of the employees at the time of pension and calculated using the Projected Unit Credit. The Company provides long-term employee benefits liability in the form of defined contributions.

Remeasurement is reflected immediately in the consolidated statement of financial position with a charge or credit recognized in other comprehensive income in the period in which they occur and not to be reclassified to profit or loss but reflected immediately in retained earnings. All other costs related to the defined-benefit plan are recognized in profit or loss.

The other post-employment benefit obligation recognized in the consolidated statement of financial position represents the present value of the defined benefit obligation, as for adjusted unrecognized past service cost and as reduced by the fair value of plan assets.

a. Past Service Cost

The Group gives past services (SPB) in the form of money to its permanent employee who resigns. SPB is counted in accordance with employee's service period in the Company. Amount formulation is for each year employee service will receive one take home pay per month.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

n. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

a. Santunan Purna Bhakti (Lanjutan)

Setiap tahun biaya SPB ini dicantumkan pada RKAP Perusahaan, di mana besarnya sesuai dengan jumlah karyawan yang pensiun dalam tahun yang bersangkutan.

Perusahaan berdasarkan UU No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) mendaftarkan Jaminan Hari Tua (JHT), Jaminan Kecelakaan Kerja (JKK) dan Jaminan Kematian (JK) kepada seluruh karyawan melalui program BPJS Ketenagakerjaan.

b. Santunan Duka

Santunan Duka ditetapkan berdasarkan estimasi manajemen apabila terjadi anggota keluarga, orang tua, atau mertua karyawan meninggal dunia yang terdaftar di Perusahaan.

c. Masa Persiapan Pensiun

Perusahaan memberikan imbalan berupa uang saat karyawan memasuki Masa Persiapan Pensiun. Masa Persiapan Pensiun ditetapkan jika karyawan memasuki usia mendekati pensiun yaitu dalam jangka waktu dua (2) tahun sebelum masa pensiun.

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

**n. Post-Employment Benefits Liabilities
(Continued)**

a. Past Service Cost (Continued)

Every year this SPB charge will be stated in RKAP The Company, where the amount is in conformity with number of employee who pension in the relevant year.

The Company pursuant to Law No. 24 of 2011 concerning Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) to register Pensiun plan (JHT), Accident Insurance (JKK) and Life Insurance (JK) to all employees through BPJS Ketenagakerjaan.

b. Grief Compensation

Grief compensation is determined based on management's estimation if a family member, parent, or employee's parents-in-law dies who is registered with the Company.

c. Retirement Preparation Period

The Company provides compensation in the form of money when employees enter the Retirement Preparation Period. The Retirement Preparation Period is determined if the employee is approaching retirement age, which is within two (2) years before retirement.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
n. Liabilitas Imbalan Pascakerja (Lanjutan)	n. Post-Employment Benefits Liabilities (Continued)
d. Imbalan Pascakerja Lainnya	d. Other Post-Employment Benefits
PGU memberikan imbalan pascakerja lainnya kepada karyawan yang sesuai dengan program wajib pemerintah dan kontrak kerja bersama dengan karyawan.	PGU provides other post-employment benefits to employees in accordance with mandatory government programs and collective labor contracts with employees.
o. Sewa	o. Leases
Pesewa mengklasifikasikan masing-masing sewa sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.	A lessor shall classify each of its leases as either an operating lease or a finance lease.
Pesewa mengakui pembayaran sewa dari sewa operasi sebagai pendapatan dengan dasar garis lurus atau dasar sistematis lainnya. Pesewa harus menerapkan basis sistematis lain jika basis tersebut lebih mewakili pola di mana manfaat dari penggunaan aset pendasar berkurang.	A lessor shall recognize lease payments from operating leases as income on either a straight-line basis or another systematic basis. The lessor shall apply another systematic basis if that basis is more representative of the pattern in which benefit from the use of the underlying asset is diminished.
Pesewa harus mengakui biaya, termasuk penyusutan, yang terjadi dalam memperoleh pendapatan sewa sebagai beban.	A lessor shall recognize costs, including depreciation, incurred in earning the lease income as an expense.
Pesewa menambahkan biaya langsung awal yang dikeluarkan untuk memperoleh sewa operasi ke jumlah tercatat aset pendasar dan mengakui biaya tersebut sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan pendapatan sewa.	A lessor shall add initial direct costs incurred in obtaining an operating lease to the carrying amount of the underlying asset and recognize those costs as an expense over the lease term on the same basis as the lease income.
Kebijakan penyusutan untuk aset pendasar atas sewa operasi yang dapat didepresiasi harus konsisten dengan kebijakan penyusutan normal dari pesewa untuk aset serupa. Pesewa harus menghitung penyusutan sesuai dengan PSAK 16.	The depreciation policy for depreciable underlying assets subject to operating leases shall be consistent with the lessor's normal depreciation policy for similar assets. A lessor shall calculate depreciation in accordance with SFAS 16.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

o. Sewa (Lanjutan)

Pesewa harus menerapkan PSAK 48 untuk menentukan apakah aset pendasar atas sewa operasi mengalami penurunan nilai dan memperhitungkan kerugian penurunan nilai yang teridentifikasi.

Pendapatan sewa diakui dengan metode garis lurus (*straight-line method*) berdasarkan berlalunya waktu.

p. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan pelanggan", dengan melakukan analisis transaksi melalui metode lima langkah pengakuan pendapatan sebagai berikut:

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Grup menerapkan PSAK No. 72 yang mensyaratkan 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 atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;
- 3) Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan.

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

o. Leases (Continued)

A lessor shall apply SFAS 48 to determine whether an underlying asset subject to an operating lease is impaired and to account for any impairment loss identified.

Rental revenue is recognized on a straight-line method over the term of the lease contract.

p. Revenue and Expense Recognition

Revenue Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with SFAS 72, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

Revenue from contracts with customers

The Group has applied SFAS No. 72, which requires revenue recognition 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 or services that are distinct;
- 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 or services to a customer.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and

For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

3) 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 diserahkannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak.

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

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

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan 2 cara, yakni:

1) Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau

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

**p. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Revenue Recognition (Continued)

3) If the consideration promised in a contract includes a variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promised goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.

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

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

A performance obligation may be satisfied at the following:

1) A point in time (typically for promises to transfer goods to a customer); or

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

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

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. Liabilitas kontrak disajikan dalam "Liabilitas Kontrak" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

Kewajiban Grup terhadap kontrak dengan pelanggan sehubungan dengan pendapatan dibawah ini ditentukan sebagai kewajiban pelaksanaan tunggal yang dipenuhi pada suatu titik waktu:

Pendapatan dari penjualan persediaan *real estate* diakui pada saat unit *real estate* diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan hotel diakui pada saat jasa diberikan.

Pendapatan diterima dimuka merupakan pendapatan dari tamu hotel Harris Hotel Semarang "PGU".

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

**p. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Revenue Recognition (Continued)

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

Payment of the transaction price is different for each contract. 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 liabilities are presented as "Contract Liabilities" in the consolidated statements of financial position.

The obligation of the Group from the contracts with customers relating to below revenues are determined to be single performance obligations which are satisfied at a point in time:

Revenues from sale of real estate inventories are recognized at a point in time when the real estate units are delivered to the customer.

Hotel revenues are recognized at a point in time when services are rendered.

Unearned revenue represents revenue from hotel guests at Harris Hotel Semarang "PGU".

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Pengakuan Pendapatan (Lanjutan)

Pendapatan bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara akrual menggunakan metode suku bunga efektif.

Pengakuan Beban

Biaya penambahan yang secara langsung berhubungan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan, biaya tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan diakui pada akun "Beban Dibayar Di Muka". Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban pokok pendapatan diakui pada saat terjadinya (metode akrual). Termasuk didalam beban pokok penjualan adalah taksiran beban untuk pengembangan prasarana di masa yang akan datang atas tanah yang telah terjual.

Beban bunga dari instrumen keuangan diakui dalam laba rugi secara aktual menggunakan metode suku bunga efektif.

Beban diakui pada saat terjadinya (accrual basis).

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

**p. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Revenue Recognition (Continued)

Interest income for all financial instruments are recognized in profit or loss on accrual basis using the effective interest rate method.

Expense Recognition

The incremental costs that directly relate to obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered are eligible for capitalization under SFAS No. 72 and included as part of as "Prepaid Expenses". Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

Cost of revenues are recognized when incurred (accrual method). Cost of sales includes estimated costs for future development of amenities on land that is already sold.

Interest expense for all financial instruments are recognized in profit or loss in accrual basis using the effective interest method.

Expenses are recognized when incurred (accrual basis).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

**p. Pengakuan Pendapatan dan Beban
(Lanjutan)**

Jasa Konstruksi

Pendapatan kontrak dan biaya kontrak yang berhubungan dengan kontrak konstruksi diakui masing-masing sebagai pendapatan dan beban dengan memperhatikan tahap penyelesaian aktivitas kontrak pada tanggal akhir periode pelaporan (metode persentase penyelesaian). Persentase penyelesaian konstruksi ditetapkan berdasarkan survei oleh pemberi kerja atas pekerjaan yang telah dilaksanakan.

Jika kemungkinan besar terjadi bahwa total biaya kontrak akan melebihi total pendapatan kontrak, maka taksiran rugi segera diakui sebagai beban.

q. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan, atau pembuatan aset kualifikasi dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tersebut.

Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

**p. Revenue and Expense Recognition
(Continued)**

Construction Services

Contract revenues and contract costs associated with the construction contract is recognized as revenue and expenses respectively by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period (percentage of completion method). Construction percentage of completion is determined based on surveys by owner of work progress.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss shall be recognized as an expense immediately.

q. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction and production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of the related assets.

Otherwise, borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

q. Biaya Pinjaman (Lanjutan)

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi. Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

r. Provisi dan Kontinjensi

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.

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

Kewajiban kontinjensi tidak diakui dalam Laporan keuangan konsolidasian. Kewajiban tersebut telah diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi sangat kecil.

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

q. Borrowing Cost (Continued)

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

r. Provision and Contingencies

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of past event; it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

If the effect of the time value of money is material, provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate, that reflects current market assessment of the time value of money and where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increased due to the passage of time is recognized as interest expense.

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

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (Lanjutan)	2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (Continued)
r. Provisi dan Kontinjensi (Lanjutan)	r. Provision and Contingencies (Continued)
Aset kontinjensi tidak diakui dalam laporan keuangan konsolidasian tetapi diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian ketika arus masuk manfaat ekonomi cukup besar.	<i>Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.</i>
s. Informasi Segmen	s. Segment Information
Informasi segmen disusun sesuai dengan kebijakan akuntansi yang dianut dalam penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian.	<i>Segment information is prepared using the accounting policies adopted for preparing and presenting the consolidated financial statements.</i>
Segmen operasi diidentifikasi berdasarkan laporan internal komponen-komponen Grup yang secara berkala dilaporkan kepada pengambil keputusan operasional dalam rangka alokasi sumber daya ke dalam segmen dan penilaian kinerja Grup.	<i>Operating segments are identified on the basis of internal reports about components of the Group that are regularly reviewed by the chief operating decision maker in order to allocate resources to the segments and to assess their performances.</i>
Segmen operasi dilaporkan dengan cara yang konsisten dengan pelaporan internal yang diberikan kepada pengambil keputusan operasi utama yang bertanggung jawab mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengarah yang mengambil keputusan strategis.	<i>Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.</i>
t. Dividen	t. Dividends
Dividen diakui pada saat dividen secara legal menjadi terutang. Dalam dividen terhadap pemegang saham ekuitas, dividen menjadi terutang pada saat diumumkan oleh Direksi. Dalam dividen final, dividen menjadi terutang pada saat dividen diumumkan oleh para pemegang saham pada saat Rapat Umum Pemegang Saham.	<i>Dividends are recognised when they become legally payable. In the case of dividends to equity shareholders, this is when declared by the directors. In the case of final dividends, this is when approved by the shareholders at the General Meeting of Shareholders.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI
PENTING (Lanjutan)**

u. Peristiwa setelah periode pelaporan

Peristiwa setelah periode pelaporan yang memberikan bukti kondisi yang ada pada akhir periode pelaporan (*adjusting events*) tercermin dalam laporan keuangan konsolidasian.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang tidak berdampak pada laporan keuangan diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian apabila jumlahnya material.

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas serta pengungkapan liabilitas kontinjenji pada akhir tahun pelaporan. Estimasi, asumsi, dan pertimbangan tersebut dievaluasi secara terus menerus dan berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lainnya, termasuk harapan peristiwa di masa datang yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada.

Grup telah mengidentifikasi hal-hal berikut di mana diperlukan pertimbangan, estimasi dan asumsi signifikan dan di mana hasil aktual dapat berbeda dari estimasi tersebut jika menggunakan asumsi dan kondisi yang berbeda dan dapat mempengaruhi secara material hasil keuangan atau posisi keuangan konsolidasian Grup yang dilaporkan dalam tahun mendatang.

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

u. 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 consolidated financial statements when material.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS**

The preparation of the consolidated financial statements in conformity with the Indonesian Financial Accounting Standards requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the reporting date and the reported amounts of revenue and expenses during the reporting period. Estimates, assumptions and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

The Group has identified the following matters under which significant judgments, estimates and assumptions are made and where actual results may differ from these estimates under different assumptions and conditions and may materially affect the consolidated financial results or financial position of the Group reported in future years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan

Penggunaan Asumsi Kelangsungan Usaha

Dalam menerapkan kebijakan akuntansi Perusahaan, selain yang melibatkan estimasi, manajemen telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan asumsi bahwa Perusahaan akan dapat mempertahankan kelangsungan usaha dalam operasinya di tahun mendatang, yang merupakan pertimbangan penting yang berdampak paling signifikan terhadap jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian.

Penggunaan Asumsi Kelangsungan Usaha
(Lanjutan)

Penilaian asumsi kelangsungan usaha melibatkan pengambilan keputusan oleh manajemen, pada titik waktu tertentu, tentang hasil masa depan dari peristiwa atau kondisi yang secara inheren tidak pasti. Manajemen Perusahaan mempertimbangkan bahwa Perusahaan memiliki kemampuan untuk melanjutkan kelangsungan usahanya dan peristiwa atau kondisi utama, yang dapat menimbulkan risiko bisnis, yang secara individual atau kolektif dapat menimbulkan keraguan signifikan atas asumsi kelangsungan usaha.

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 terpenuhi.

Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup seperti yang dijelaskan pada Catatan 2e.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments

The Use of Going Concern Assumption

In the process of applying the Company's accounting policies, apart from those involving estimations, management has prepared the consolidated financial statements on the assumption that the Company will be able to operate as a going concern in the coming years, which is a critical judgement that has the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements.

The Use of Going Concern Assumption
(Continued)

The assessment of the going concern assumption involves making a judgement by the management, at a particular point of time, about the future outcome of events or conditions which are inherently uncertain. The Company's management considers that the Company has the capability to continue as a going concern and the major events or conditions, which may give rise to business risks, that individually or collectively may cast significant doubt upon the going concern assumption.

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

The Group determines the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by judging if they meet the definitions set forth in SFAS 71.

Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies described in Note 2e.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan (Lanjutan)

Penetapan Komponen Pendanaan Signifikan

Grup telah menetapkan bahwa kontrak pelanggan untuk penjualan tanah dan bangunan serta apartemen pada tahun 2022 dan 2021 tidak memiliki komponen pendanaan yang signifikan.

Saat Pengakuan Pendapatan

Grup mengakui pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada suatu periode waktu atau pada suatu titik waktu tergantung pada evaluasi manajemen ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa yang dijanjikan dan berdasarkan tingkat kemajuan dalam penyelesaian kewajiban pelaksanaan. Grup menetapkan bahwa pendapatan dari penjualan tanah dan bangunan serta tanah diakui pada suatu titik waktu karena kendali atas barang yang dijanjikan dialihkan kepada pelanggan pada suatu titik waktu tertentu.

Kepentingan Dalam Pengaturan Bersama

Pertimbangan diperlukan untuk menentukan ketika Grup memiliki pengendalian Bersama, yang membutuhkan penilaian mengenai aktivitas yang relevan dan ketika keputusan yang berkaitan dengan aktivitas tersebut membutuhkan persetujuan dengan suara bulat. Grup menentukan bahwa aktivitas yang relevan untuk pengaturan bersama adalah aktivitas yang berkaitan dengan keputusan keuangan, operasional dan modal dari pengaturan tersebut.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments (Continued)

Determination of Significant Financing Component

The Group has determined that the contracts with customers for sale of land and buildings and land and strata title in 2022 and 2021 has no significant financing component.

Timing of Revenue Recognition

The Group recognizes revenue from contracts with customers over time or at a point in time depending on management evaluation of when the customer obtains control of the promised goods or services and based on the extent of progress towards completion of the performance obligation. The Group has determined that revenues from sale of land and building and land are to be recognized at a point in time because control of the promised goods is transferred to the customers at a point in time.

Interests in Joint Arrangements

Judgement is required to determine when the Group has joint control, which requires an assessment of the relevant activities and when the decisions in relation to those activities require unanimous consent. The Group has determined that the relevant activities for its joint arrangements are those relating to the financial, operating and capital decisions of the arrangement.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Pertimbangan (Lanjutan)

Kepentingan Dalam Pengaturan Bersama
(Lanjutan)

Pertimbangan juga diperlukan untuk mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai pengendalian bersama atau ventura bersama. Pengklasifikasian pengaturan tersebut mengharuskan Grup untuk menilai hak dan kewajiban yang timbul dari pengaturan tersebut.

Secara khusus Grup mempertimbangkan:

- Struktur dari pengaturan bersama, apakah dibentuk melalui kendaraan terpisah;
- Ketika pengaturan tersebut terstruktur melalui kendaraan terpisah, Grup juga mempertimbangkan hak dan kewajiban yang timbul dari:
 - a. Bentuk legal dari kendaraan terpisah;
 - b. Persyaratan dari perjanjian kontraktual; dan
 - c. Fakta dan kondisi lainnya, jika relevan.

Penilaian ini sering membutuhkan pertimbangan yang signifikan. Kesimpulan yang berbeda mengenai pengendalian bersama dan apakah suatu pengaturan adalah sebuah operasi bersama atau ventura bersama, dapat memiliki dampak material terhadap laporan keuangan konsolidasian.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Judgments (Continued)

Interests in Joint Arrangements (Continued)

Judgement is also required to classify a joint arrangement as either a joint operation or a joint venture. Classifying the arrangement requires the Group to assess its rights and obligations arising from the arrangement.

Specifically, it considers:

- *The structure of the joint arrangement – whether it is structured through a separate vehicle;*
- *When the arrangement is structured through a separate vehicle, the Group also considers the rights and obligations arising from:*
 - a. The legal form of the separate vehicle;*
 - b. The terms of the contractual arrangement; and*
 - c. Other relevant facts and circumstances.*

This assessment often requires significant judgement. A different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the consolidated financial statements.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang

Grup menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam penghitungan ECL, awalnya menggunakan matriks provisi berdasarkan tarif *default* historis untuk piutang dagang.

Matriks provisi menentukan tingkat provisi tergantung pada jumlah hari piutang usaha telah lewat jatuh tempo. Grup juga menggunakan pengelompokan yang tepat jika historis pengalaman kerugian kredit menunjukkan pola kerugian yang berbeda secara signifikan untuk segmen pelanggan yang berbeda.

Grup kemudian menyesuaikan historis pengalaman kerugian kredit dengan informasi berwawasan ke depan berdasarkan data yang dapat diobservasi saat ini yang mempengaruhi setiap segmen pelanggan untuk mencerminkan pengaruh kondisi ekonomi saat ini dan yang diperkirakan.

Grup menyesuaikan tarif *default* historis ke tarif *default* berwawasan ke depan dengan menentukan faktor ekonomi terkait yang memengaruhi setiap segmen pelanggan.

Grup secara teratur meninjau metodologi dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan ECL untuk mengurangi perbedaan antara estimasi dan pengalaman kerugian kredit yang sebenarnya.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables

The Group applying the simplified approach in the computation of ECL, initially uses a provision matrix based on historical default rates for trade receivables.

The provision matrix specifies provision rates depending on the number of days that a trade receivable is past due. The Group also uses appropriate groupings if its historical credit loss experience showed significantly different loss patterns for different customer segments.

The Group adjusts the historical credit loss experience with forward-looking information on the basis of current observable data affecting each customer segment to reflect the effects of current and forecasted economic conditions.

The Group adjusts historical default rates to forward-looking default rate by determining the closely related economic factor affecting each customer segment.

The Group regularly reviews the methodology and assumptions used for estimating ECL to reduce any differences between estimates and actual credit loss experience.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Penentuan hubungan antara tingkat gagal bayar historis dan kondisi ekonomi yang diperkirakan merupakan estimasi akuntansi yang signifikan. Oleh karena itu, ketentuan ECL pada piutang usaha sensitive terhadap perubahan asumsi tentang prakiraan kondisi ekonomi.

Grup menentukan penyisihan ECL menggunakan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan estimasi tertimbang probabilitas dari nilai sekarang dari semua kekurangan kas selama perkiraan umur aset keuangan dengan biaya perolehan di-amortisasi.

ECL diberikan untuk kerugian kredit yang diakibatkan oleh kemungkinan peristiwa gagal bayar dalam 12 bulan ke depan kecuali ada peningkatan yang signifikan dalam risiko kredit sejak pengakuan awal dimana dalam hal ini ECL diberikan berdasarkan ECL sepanjang tahun.

Ketika menentukan apakah telah terjadi peningkatan risiko kredit yang signifikan, Grup mempertimbangkan informasi yang wajar dan dapat didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya yang tidak semestinya dan yang relevan untuk instrument keuangan tertentu yang sedang dinilai seperti, tetapi tidak terbatas pada, faktor-faktor berikut:

- 1) Penurunan peringkat kredit eksternal dan internal aktual atau yang diharapkan;
- 2) Perubahan merugikan yang ada atau yang diperkirakan terjadi dalam bisnis, keuangan atau kondisi ekonomi; dan
- 3) Perubahan merugikan signifikan yang aktual atau yang diharapkan dalam hasil operasi peminjam.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Assessment for Expected Credit Loss (ECL) on
Trade Receivables (Continued)

The determination of the relationship between historical default rates and forecasted economic conditions is a significant accounting estimate. Accordingly, the provision for ECL on trade receivables is sensitive to change in assumptions about forecasted economic conditions.

The Group determines the allowance for ECL using simplified approach based on the probability weighted estimate of the present value of all cash shortfalls over the expected life of financial assets at amortized cost.

ECL is provided for creditlosses that result from possible default events within the next 12-months unless there has been a significant increase in credit risk since initial recognition in which case ECL is provided based on lifetime ECL.

When determining if there has been a significant increase in credit risk, the Group considers reasonable and supportable information that is available without undue cost of effort and that is relevant for the particular financial instrument being assessed such as, but not limited to, the following factors:

- 1) Actual or expected external and internal credit rating downgrade;
- 2) Existing or forecasted adverse changes in business, financial or economic conditions; and
- 3) Actual or expected significant adverse changes in the operating results of the borrower.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penilaian Ekspetasi Kerugian Kredit (ECL)
pada Piutang Dagang (Lanjutan)

Grup juga menganggap aset keuangan yang telah lewat lebih dari 90 hari sebagai titik terakhir dimana ECL seumur hidup harus diakui kecuali dapat menunjukkan bahwa hal ini tidak mewakili risiko yang signifikan dalam risiko kredit seperti ketika non-pembayaran adalah administrasi pengawasan daripada akibat kesulitan keuangan peminjam.

Grup telah menilai bahwa ECL atas kas di bank dan kas setara dan aset keuangan lainnya pada biaya perolehan diamortisasi tidak material karena transaksi yang berkaitan dengan aset keuangan ini dilakukan oleh Grup hanya dengan bank dan Perusahaan terkemuka dengan reputasi kredit yang baik dan relatif. Risiko gagal bayar yang rendah. Oleh karena itu, tidak ada penyisihan untuk ECL atas kas di bank dan setara kas dan aset keuangan lainnya sebesar biaya perolehan diamortisasi yang diakui.

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen
Keuangan

Manajemen menggunakan teknik penilaian, termasuk model diskonto arus kas dalam mengukur nilai wajar dari instrumen keuangan di mana penawaran pasar aktif tidak tersedia.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Assessment for Estimated Credit Loss (ECL)
on Trade Receivables (Continued)

The Group also considers financial assets that are more than 90 days past due to be the latest point at which lifetime ECL should be recognized unless it can demonstrate that this does not represent a significant risk in credit risk such as when non-payment was a administrative oversight rather than resulting from financial difficulty of the borrower.

The Group has assessed that ECL of cash in banks and cash equivalents and other financial assets at amortized cost, is immaterial because transactions related to these financial assets are carried out by the Group only with reputable banks and Company with good and relative credit reputations low risk of default. Therefore, there is no provision for ECL for cash in banks and cash equivalents and other financial assets at the amortized cost.

Determining Fair Value of Financial
Instruments

Management uses valuation techniques, including the discounted cash flow model in measuring the fair value of financial instrument where active market quotes are not available.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar atas Instrumen
Keuangan (Lanjutan)

Dalam menerapkan teknik penilaian, manajemen memanfaatkan input pasar semaksimal mungkin, dan menggunakan estimasi dan asumsi, yang sejauh mungkin, sesuai dengan data yang dapat diobservasi oleh pelaku pasar akan digunakan di dalam penentuan harga instrumen. Dalam hal data yang berlaku tidak dapat dicermati, maka manajemen akan menggunakan estimasi terbaik di mana asumsi akan digunakan oleh pelaku pasar. Perkiraan ini mungkin berbeda dengan harga sebenarnya yang akan dicapai dalam transaksi wajar pada tanggal pelaporan.

Tingkat penyisihan khusus dievaluasi oleh manajemen atas dasar faktor-faktor yang mempengaruhi kolektabilitas dari piutang. Penyisihan kolektif yang diakui didasarkan pada pengalaman kerugian historis dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti kinerja historis dari debitur di dalam kelompok kolektif dan penilaian tentang pengaruh dari penurunan di pasar di mana debitur beroperasi serta kelemahan struktural yang diidentifikasi atau penurunan kinerja arus kas dari debitur.

Penentuan Nilai Wajar Aset Non-Keuangan

Grup mengukur aset non-keuangan pada nilai revaluasi. Kenaikan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan penurunan jumlah tercatat aset akibat revaluasi diakui pada laporan laba rugi konsolidasian. Grup menggunakan penilaian dari penilai independen untuk menentukan nilai wajar seluruh aset tetap. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 13.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Determining Fair Value of Financial
Instruments (Continued)

In applying the valuation techniques, management makes maximum use of market inputs, and uses estimates and assumptions that are, as far as possible, consistent with observable data that market participants would use in pricing the instrument. Where applicable data is not observable, management uses its best estimate about the assumptions that market participants would make. These estimates may vary from the actual prices that would be achieved in an arm's length transaction at the reporting date.

The level of a specific allowance is evaluated by management on the basis of factors that affect the collectability of the accounts. Any collective allowance recognized is based on historical loss experience using various factors such as historical performance of the debtors within the collective company and judgements on the effect of deterioration in the markets in which the debtors operate and identified structural weaknesses or deterioration in the cash flows of debtors.

Determination of Fair Value of Non-Financial
Assets

The Group measures its non-financial assets at fair value. An increase of the carrying amount of an asset due to a revaluation is recognized in other comprehensive income and decrease of the carrying amount is recognized in consolidated profit loss statement. The Group uses valuation of independent appraiser to determine the fair value of all fixed assets. Further details are disclosed in Note 13.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penyusutan dan Estimasi Umur Manfaat Aset
Tetap

Estimasi dari masa manfaat aset tetap berdasarkan penelaahan secara kolektif terhadap praktek industri, evaluasi teknis internal dan pengalaman untuk aset yang setara. Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya.

Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap 5 sampai dengan 40 tahun. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset.

Estimasi masa manfaat ditelaah paling sedikit setiap akhir tahun pelaporan dan diperbarui jika ekspektasi berbeda dari estimasi sebelumnya dikarenakan pemakaian dan kerusakan fisik, keusangan secara teknis atau komersial dan hukum atau pembatasan lain atas penggunaan dari aset.

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

PSAK mensyaratkan bahwa penelaahan atas penurunan nilai atas aset non-keuangan harus dilakukan apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tersebut tidak dapat diperoleh kembali. Penentuan jumlah yang dapat diperoleh kembali membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan, yang akan dihasilkan dari penggunaan secara berkelanjutan dan hasil akhir dari aset tersebut.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Depreciation and Estimated Useful Lives of
Property and Equipment

The estimation of the useful lives of property and equipment is based on the Group collective assessment of industry practice, internal technical evaluation and experience with similar assets. The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives.

The management properly estimates the useful lives of these property and equipment to be within 5 to 40 years. Changes in the expected level of usage and technological development could affect the economic useful lives and the residual values of these assets.

The estimated useful lives are reviewed at least at each financial year end and are updated if expectations differ from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limitations on the use of the assets.

Impairment of Non-Financial Assets

SFAS requires that an impairment review be performed on non-financial assets when events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. Determining the net recoverable amount of assets requires the estimation of cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan
(Lanjutan)

Sementara itu, manajemen yakin bahwa asumsi yang digunakan dalam menghitung estimasi nilai wajar yang tercermin di dalam laporan keuangan konsolidasian adalah sesuai dan wajar. Maka perubahan yang signifikan dalam asumsi ini dapat secara material mempengaruhi penilaian atas jumlah yang dapat diperoleh kembali dan kerugian atas penurunan nilai yang dihasilkan bisa memiliki dampak yang material terhadap hasil usaha.

Menilai jumlah terpulihkan dari aset non-
keuangan

Cadangan kerugian penurunan nilai persediaan diestimasi berdasarkan fakta dan keadaan yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas kepada, kondisi fisik persediaan yang dimiliki, harga jual pasar dan estimasi biaya yang timbul untuk penjualan. Penyisihan dievaluasi kembali dan disesuaikan jika terdapat tambahan informasi yang mempengaruhi jumlah yang diestimasi. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 7.

Imbalan Pascakerja

Nilai kini kewajiban pensiun tergantung pada sejumlah faktor yang ditentukan berdasarkan basis dari aktuaria dengan menggunakan sejumlah asumsi.

Asumsi yang digunakan dalam menentukan beban/ (pendapatan) bersih untuk pensiun termasuk tingkat diskonto, perubahan remunerasi masa depan, tingkat pengurangan karyawan, tingkat harapan hidup dan periode sisa yang diharapkan dari masa aktif karyawan. Setiap perubahan dalam asumsi-temsil ini akan berdampak pada nilai tercatat atas kewajiban pensiun.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Impairment of Non-Financial Assets
(Continued)

While it is believed that the assumptions used in the estimation of fair values reflected in the financial statements are appropriate and reasonable. Significant changes in these assumptions may materially affect the assessment of recoverable amounts and any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the results of operations.

Assessing recoverable amounts of non-financial assets

Allowance for impairment losses of inventories is estimated based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the inventories' own physical conditions, their market selling prices and estimated costs to sell. The provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amount estimated. Further details are disclosed in Note 7.

Employee Benefits

The present value of the pension 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, future remuneration changes, employee attrition rates, life expectancy and expected remaining periods of service of employees. Any changes in these assumptions will have an impact on the carrying amount of the pension obligation.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

**3. SUMBER KETIDAKPASTIAN ESTIMASI DAN
PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG
PENTING (Lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Imbalan Pascakerja (Lanjutan)

Grup menentukan tingkat diskonto yang sesuai pada setiap akhir tahun. Tingkat suku bunga inilah yang digunakan untuk menentukan nilai kini dari estimasi arus kas keluar masa depan yang akan dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban pensiun.

Dalam menentukan tingkat diskonto yang sesuai, Grup menggunakan tingkat suku bunga obligasi korporat berkualitas tinggi (atau obligasi pemerintah, dengan pertimbangan saat ini tidak ada pasar aktif untuk obligasi korporat berkualitas tinggi) dalam mata uang yang sama dengan mata uang imbalan yang akan dibayarkan dan memiliki waktu jatuh tempo yang kurang lebih sama dengan waktu jatuh tempo kewajiban pensiun yang bersangkutan. Asumsi kunci lainnya untuk kewajiban pensiun didasarkan sebagian pada kondisi pasar saat ini.

Komitmen Sewa

Komitmen Sewa Operasi – Grup sebagai Pesewa

Grup telah menandatangani sejumlah perjanjian sewa ruangan. Grup menentukan bahwa sewa tersebut adalah sewa operasi karena Grup menanggung secara signifikan seluruh risiko dan manfaat dari kepemilikan aset-aset tersebut.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY
AND CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS
(Continued)**

Estimates and Assumptions (Continued)

Employee Benefits (Continued)

The Group determines the appropriate discount rate at the end of each year. 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 related pension obligation.

In determining the appropriate discount rate, the Group considers the interest rates of high quality corporate bonds (or government bonds, if there is no deep market for high quality corporate 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 pension obligation. Other key assumptions for pension obligation benefits are based in part on current market conditions.

Lease Commitments

Operating Lease Commitments – Group as Lessor

The Group has entered into various commercial lease agreements. The Group has determined that these are operating leases since the Group bears substantially all the significant risks and rewards of ownership of the related assets.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

4. CASH AND BANK

This account consists of:

	2022	2021	
Kas	<u>722.915.513</u>	<u>848.509.098</u>	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi (Catatan 35)	1.698.800.741.033	183.733.869.171	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk.	3.017.755.743	4.347.529.957	PT Bank Pembangunan Daerah Jabar dan Banten Tbk.
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.945.030.856	2.946.970.406	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	2.659.696.899	5.278.427.209	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha International Tbk	1.655.167.256	4.245.406.956	PT Bank Artha Graha International Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara	1.472.343.853	97.916.647	PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara
PT Bank Central Asia Tbk	894.837.751	1.152.895.771	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	340.240.491	309.505.518	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara	311.562.853	338.021.710	PT Bank Pembangunan Daerah Kaltim dan Kaltara
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah	233.137.390	82.650.658	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah
PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan	98.791.621	99.040.008	PT Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah	77.471.970	77.244.268	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat Syariah
PT Bank DKI	65.667.869	6.591.074	PT Bank DKI
PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)	58.309.905	57.376.527	PT Bank Perkreditan Rakyat Bank Bulungan (Perseroda)
PT Bank KB Bukopin Syariah	45.672.174	35.740.939	PT Bank KB Bukopin Syariah
PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar	45.443.456	45.336.948	PT Bank Pembangunan Daerah Sulsel dan Sulbar
BPR Solo	37.230.930	36.368.604	BPR Solo
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	17.537.909	17.777.909	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara	3.378.138	149.443.425	PT Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara
PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel	2.060.025	2.060.025	PT Bank Pembangunan Daerah Sumsel dan Babel
PT Bank Pembangunan Daerah Bali	1.815.448	1.995.926	PT Bank Pembangunan Daerah Bali
PT Bank MNC Internasional Tbk	1.783.363	309.290.280	PT Bank MNC Internasional Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur	923.576	1.163.576	PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Timur
PT Bank Pan Indonesia Tbk	--	1.111.202	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Jumlah Bank	<u>1.712.786.600.509</u>	<u>203.373.734.714</u>	Total Cash in Banks
Jumlah Kas dan Bank	<u>1.713.509.516.022</u>	<u>204.222.243.812</u>	Total Cash and Banks

Saldo kas di bank memiliki tingkat bunga
mengambang sesuai dengan tingkat
penawaran pada masing-masing bank.

*Cash in banks earn interest at floating rates
based on the offered rate from each bank.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KAS DAN BANK (Lanjutan)

Pendapatan bunga yang berasal dari kas di bank disajikan sebagai bagian dari “Pendapatan Keuangan” pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 terdapat kas di bank yang dibatasi penggunaanya oleh Grup yang disajikan pada Catatan 10.

4. CASH AND BANK (Continued)

Interest income from cash in banks is presented as part of “Finance Income” in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

As of December 31, 2022 and 2021, the Group has restricted cash in banks disclosed in Note 10.

5. PIUTANG USAHA - BERSIH

Akun ini terdiri dari:

5. TRADE RECEIVABLES - NET

This account consists of:

	2022	2021	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Parties (Note 35)
Piutang KSO	175.830.690.649	158.102.613.057	KSO Receivables
Piutang Retensi	92.747.887.190	80.752.637.368	Retention Receivables
Pihak Ketiga			Third Parties
Penjualan Rumah Tinggal dan Ruko	197.417.140.818	226.965.671.293	Sales of Residential Houses and Shophouses
Piutang Retensi	20.791.821.340	15.288.998.813	Retention Receivables
Instansi	6.573.906.667	6.573.206.667	Institution
Sewa Unit Rusun	2.152.436.905	6.941.118.746	Rent of Rusunami Units
Lain-lain	13.956.563.130	8.913.501.945	Others
Sub Jumlah	509.470.446.699	503.537.747.889	Sub Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(351.008.188.277)	(354.746.377.213)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	158.462.258.422	148.791.370.676	Total

Manajemen Grup telah membentuk penyisihan kerugian kredit ekspektasian berdasarkan penilaian kolektif atas masing-masing kelompok piutang usaha.

The Group’s management provided allowance for expected credit losses on receivables based on collective assessment of group trade receivables.

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang usaha adalah sebagai berikut:

Movements in the allowance for expected credit losses on trade on receivables are as follows:

	2022	2021	
Saldo Awal	(354.746.377.213)	(379.551.828.391)	Beginning Balance
Penambahan	(14.440.953.132)	(23.082.429.973)	Addition
Pemulihan	18.179.142.068	47.887.881.151	Recovery
Saldo Akhir	(351.008.188.277)	(354.746.377.213)	Ending Balance

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. PIUTANG USAHA – BERSIH (Lanjutan)

Rincian umur piutang usaha adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Jatuh Tempo :			Past Due:
Sampai dengan 1 Tahun	116.415.844.486	85.126.397.059	Less Than 1 Year
> 1 Tahun - 3 Tahun	59.753.152.011	77.344.820.387	> 1 Year - 3 Year
> 3 Tahun - 5 Tahun	65.976.800.256	71.968.294.365	> 3 Year - 5 Year
> 5 Tahun	267.324.649.946	269.098.236.078	> 5 Year
Jumlah	<u>509.470.446.699</u>	<u>503.537.747.889</u>	Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(351.008.188.277)	(354.746.377.213)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	<u>158.462.258.422</u>	<u>148.791.370.676</u>	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang usaha.

Piutang usaha tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek, Pinjaman Jangka Menengah (PJM) dan utang bank (Catatan 14 dan 21).

The details of aging of trade receivables are as follows:

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible trade receivables.

The trade receivables is used as collateral for short-term loans, Medium Term Notes (MTN) and bank loans (Note 14 and 21).

6. PIUTANG LAIN-LAIN - BERSIH

Akun ini terdiri dari:

6. OTHER RECEIVABLES - NET

This account consists of:

	2022	2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
Piutang Karyawan	30.172.884.801	2.641.972.269	Employee Receivable
Piutang Lainnya	29.778.343.243	29.696.538.548	Others Receivable
Sub Jumlah	<u>59.951.228.044</u>	<u>32.338.510.817</u>	Sub Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	<u>25.070.667.823</u>	<u>216.394.650</u>	Total

Mutasi penyisihan kerugian kredit ekspektasian piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

Movement in the allowance for expected credit losses of other receivables are as follows:

	2022	2021	
Saldo Awal	(32.122.116.167)	(10.707.346.314)	Beginning Balance
Penambahan	(3.162.123.991)	(27.771.734.321)	Addition
Pemulihan	403.679.937	6.356.964.468	Recovery
Saldo akhir	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)	Ending Balance

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG LAIN-LAIN – BERSIH (Lanjutan)

Rincian umur piutang lain-lain adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Jatuh Tempo :			Past Due:
Sampai dengan 1 Tahun	27.613.217.227	--	Less Than 1 Year
> 1 Tahun - 3 Tahun	--	--	> 1 Year - 3 Year
> 3 Tahun - 5 Tahun	989.920.547	990.420.547	> 3 Year - 5 Year
> 5 Tahun	31.348.090.270	31.348.090.270	> 5 Year
Jumlah	<u>59.951.228.044</u>	<u>32.338.510.817</u>	Total
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(34.880.560.221)	(32.122.116.167)	Less: Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah	<u>25.070.667.823</u>	<u>216.394.650</u>	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan kerugian kredit ekspektasian tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan atas tidak tertagihnya piutang lain-lain.

The details of aging of other receivables are as follows:

7. PERSEDIAAN - BERSIH

Rincian persediaan adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Persediaan Apartemen	1.471.792.237.713	801.464.601.878	Apartment Inventories
Persediaan Rumah	1.261.869.733.313	1.363.594.738.268	Residential Inventories
Tanah Kavling	552.168.794.598	583.972.256.262	Land Lot
Persediaan Hotel	391.140.856	253.516.293	Hotel Inventories
Sub Jumlah	<u>3.286.221.906.480</u>	<u>2.749.285.112.701</u>	Sub Total
Bangunan dan Apartemen dalam Konstruksi	2.427.930.168.735	2.704.762.260.163	Building and Apartment under Construction
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(279.990.109.760)	(292.941.994.298)	Less: Allowance for Impairment of Inventories
Jumlah	<u>5.434.161.965.455</u>	<u>5.161.105.378.566</u>	Total

Beberapa persediaan Apartemen Rawabuntu dan Apartemen Grand Sentra Karawang, digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman fasilitas kredit pinjaman jangka pendek dan panjang dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, dan PT PPA Finance (Catatan 14 dan 21).

The Group's management believes that the allowance for expected credit losses is adequate to cover the possibility of uncollectible other receivables.

7. INVENTORIES - NET

The details of inventories are as follows:

Several inventories of Apartment Rawabuntu and Apartment Grand Sentra Karawang, were used as collateral for the short and long term loan credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk and PT PPA Finance (Note 14 and 21).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. PERSEDIAAN – BERSIH (Lanjutan)

Mutasi penyisihan persediaan usang adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Saldo Awal	(292.941.994.298)	(299.798.140.913)	Beginning Balance
Penambahan	(64.177.638.542)	--	Addition
Pemulihian	77.129.523.080	6.856.146.615	Recovery
Jumlah	(279.990.109.760)	(292.941.994.298)	Total

Manajemen Grup berkeyakinan bahwa penyisihan persediaan usang tersebut memadai untuk menutup kemungkinan kerugian penurunan nilai persediaan.

Pada tanggal 31 Desember 2022, sebagian persediaan Grup telah diasuransikan kepada PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk., PT Asuransi Kredit Indonesia dan PT Jasaraharja Putera terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.650.624.167.653.

**8. BEBAN DIBAYAR DI MUKA DAN UANG
MUKA**

Akun ini terdiri dari:

7. INVENTORIES – NET (Continued)

The movements in allowance for inventory obsolescence are as follows:

	2022	2021	
Saldo Awal	(292.941.994.298)	(299.798.140.913)	Beginning Balance
Penambahan	(64.177.638.542)	--	Addition
Pemulihian	77.129.523.080	6.856.146.615	Recovery
Jumlah	(279.990.109.760)	(292.941.994.298)	Total

The Group's management believes that the allowance for inventory obsolescence is adequate to cover the possibility of inventories impairment losses.

On December 31, 2022, portion of inventories owned by the Group have been insured by PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Jasa Tania Tbk., PT Asuransi Kredit Indonesia and PT Jasaraharja Putera against earthquake and other possible risk with an insured value of Rp1,650,624,167,653.

8. PREPAID EXPENSES AND ADVANCES

This account consists of:

	2022	2021	
Biaya Dibayar di Muka			Prepaid Expenses
Konstruksi	22.941.965.612	26.191.452.380	Construction
Pertanahan	15.090.931.485	18.697.301.826	Land
Pemasaran	6.020.588.654	6.324.724.785	Marketing
Umum	730.924.322	981.026.227	General
Asuransi	72.797.488	299.533.613	Insurance
Lainnya	8.992.309.849	6.784.032.156	Others
Sub Jumlah	53.849.517.410	59.278.070.987	Sub Total
Uang Muka			Advances
Uang Muka Kontraktor	20.572.231.881	30.995.205.121	Advances to Contractor
Jumlah	74.421.749.291	90.273.276.108	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Perum Perumnas	758.535.777.128	825.321.293.515	Perum Perumnas
PT Propernas Nusa Dua	<u>3.705.110.426</u>	<u>2.397.689.579</u>	PT Propernas Nusa Dua
Jumlah	762.240.887.554	827.718.983.094	Total
Tanah dalam Pengelolaan Kerjasama	58.136.872.545	57.977.046.545	Land in a Joint Operation
Dikurangi: Bagian Lancar	(601.758.109.932)	(626.072.185.149)	Less: Current Portion
Bagian Tidak Lancar	<u>218.619.650.167</u>	<u>259.623.844.490</u>	Non-Current Portion

Tanah dalam pengelolaan kerjasama sebesar Rp58.136.872.545 dan Rp57.977.046.545 pada 31 Desember 2022 dan 2021 merupakan tanah yang dikerjasamakan dengan PT Rukun Pilar Sentosa di lokasi Driyorejo, Gresik, Jawa Timur sesuai dengan Akta Notaris Martin Roestamy, SH., No. 245 tahun 2003 seluas ±213 ha.

9. LAND FOR DEVELOPMENT

This account consists of:

Land in a joint operation amounted to Rp58,136,872,545 and Rp57,977,046,545 as of December 31, 2022 and 2021, As of December 31, 2022 and 2021, is a land that has been in a joint operation with PT Rukun Pilar Sentosa in the Driyorejo location, Gresik, East Java in accordance with Notarial Deed of Martin Roestamy, SH., No. 245 of 2003 covering an area of ±213 ha.

10. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

10. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	2022	2021	
Bank yang Dibatasi Penggunaanya			Restricted Cash in Banks
Bank			Cash in Bank
Pihak Berelasi (Catatan 35)	2.600.354.375	103.403.040	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk	997.300.442	88.397.088	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	<u>9.552.500</u>	<u>9.790.265</u>	PT Bank Pan Indonesia Tbk
Jumlah Bank	3.607.207.317	201.590.393	Total Banks
Deposito			Time Deposits
Pihak Berelasi (Catatan 35)	790.753.466	790.753.466	Related Parties (Note 35)
Jumlah Deposito	790.753.466	790.753.466	Total Time Deposits
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	4.397.960.783	992.343.859	Total Other Current Financial Assets

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021, aset keuangan lancar lainnya merupakan rekening penampungan (escrow account) sehubungan dengan KPR/KPA dan deposito yang jatuh tempo lebih dari 3 bulan.

As of December 31, 2022 and 2021, other current financial assets represents the escrow account in relation to housing loan and time deposit with maturity of more than 3 months.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI JANGKA PANJANG

Akun ini merupakan investasi Grup, yang diakui berdasarkan nilai wajar melalui laba rugi, dengan rincian sebagai berikut:

11. LONG-TERM INVESTMENTS

This account represents the Group's investments, which are recognized on fair value through profit and loss basis, with details as follows:

	2022	2021	
Perusahaan			The Company
PT Nusa Dua Bekala	1.560.000.000	1.560.000.000	PT Nusa Dua Bekala
Entitas Anak			Subsidiaries
PT Perumnas IIDA Grup	4.053.832.917	4.053.832.917	PT Perumnas IIDA Grup
Sub Jumlah	5.613.832.917	5.613.832.917	Sub Total
Dikurangi: Penyisihan Penurunan Nilai Investasi	(3.563.600.860)	--	Less: Allowance for Impairment of Investment
Jumlah	2.050.232.057	5.613.832.917	Total

Pada tanggal 23 Februari 2021, PGU menjual 18.662 lembar saham atau sejumlah 28% Saham PT Perumnas IIDA Grup dengan rincian sebagai berikut:

On February 23, 2021, PGU sold 18,662 shares or 28% of the total shares of PT Perumnas IIDA Grup with details as follows:

	2021
Harga Jual/ <i>Selling Price</i>	18.662.000.000
Nilai Buku Investasi/ <i>Investment Book Value</i>	(5.530.971.626)
Laba Penjualan Investasi/ <i>Gain on Sale of Investment</i> (Catatan/ Note 34)	13.131.028.374

Mutasi investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

The movements of long-term investments are as follows:

Nama Entitas/ <i>Name of Entity</i>	Bidang Usaha/ <i>Type of Business</i>	Persentase Kepemilikan/ <i>Percentage of Ownership</i>	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additon	Kenaikan/ (Penurunan) <i>Increase (Decrease)</i>	2022	
						%	Rp
PT Perumnas IIDA Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estat/ <i>Develop and Manage Real Estate</i>	7%	4.053.832.917	--	--	4.053.832.917	4.053.832.917
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan Pemasaran Real Estat/ <i>Develop and Real Estate Marketing</i>	1%	1.560.000.000	--	--	1.560.000.000	1.560.000.000
Sub Jumlah/ <i>Sub Total</i>			5.613.832.917	--	--	5.613.832.917	5.613.832.917
Penyisihan Penurunan Nilai Investasi/ <i>Allowance for Impairment of Investment</i>			--	(3.563.600.860)	--	(3.563.600.860)	(3.563.600.860)
Jumlah/ <i>Total</i>			5.613.832.917	(3.563.600.860)	--	2.050.232.057	--

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Mutasi investasi jangka panjang adalah sebagai berikut:

Nama Entitas/ Name of Entity	Bidang Usaha/ Type of Business	Percentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	2021		Kenaikan/ (Penurunan) Increase (Decrease)	Saldo Akhir/ Ending Balance
			%	Rp		
PT Perumnas IIDA Group	Pembangunan dan Pengelolaan Real Estate/ Develop and Manage Real Estate	10%		9.584.804.543	--	(5.530.971.626)
PT Nusa Dua Bekala	Pembangunan dan Pemasaran Real Estate/ Develop and Real Estate Marketing	1%		1.560.000.000	--	--
Jumlah/ Total				11.144.804.543	--	(5.530.971.626)
						5.613.832.917

12. PROPERTI INVESTASI

Mutasi properti investasi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

11. LONG-TERM INVESTMENTS (Continued)

The movements of long-term investments are as follows:

12. INVESTMENT PROPERTIES

Movement of investment properties as of December 31, 2022 and 2021 are as follows:

	2022				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Harga Perolehan					
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665	<i>Acquisition Cost</i> <i>Land</i>
Bangunan	144.782.916.375	--	--	144.782.916.375	
Jumlah	164.697.527.040			164.697.527.040	
Akumulasi Penyusutan					<i>Accumulated Depreciation</i> <i>Building</i>
Bangunan	114.393.124.462	5.567.104.258	--	119.960.228.720	
Nilai Buku	50.304.402.578			44.737.298.320	
2021					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Harga Perolehan					
Tanah	19.914.610.665	--	--	19.914.610.665	<i>Acquisition Cost</i> <i>Land</i>
Bangunan	144.362.017.376	420.898.999	--	144.782.916.375	
Jumlah	164.276.628.041			164.697.527.040	
Akumulasi Penyusutan					<i>Accumulated Depreciation</i> <i>Building</i>
Bangunan	108.826.020.205	5.567.104.257	--	114.393.124.462	
Nilai Buku	55.450.607.836			50.304.402.578	

Seluruh beban penyusutan properti investasi dialokasikan pada beban pokok pendapatan (Catatan 31).

All depreciation expenses were allocated to cost of revenues (Note 31).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2022, properti investasi ini telah diasuransikan oleh PT Asuransi Ramayana Tbk. untuk gempa bumi dan risiko lainnya dengan nilai pertanggungan sebesar Rp153.037.931.646.

13. ASET TETAP - BERSIH

Rincian aset tetap adalah sebagai berikut:

12. INVESTMENT PROPERTIES (Continued)

On December 31, 2022, these investment properties have been insured by PT Asuransi Ramayana Tbk. for the earthquake and other possible risk with an insured value of Rp153,037,931,646.

13. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET

The details of property and equipment are as follows:

2022						Acquisition Cost
Harga Perolehan	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	
Tanah	355.844.601.000	--	--	--	(5.523.800.000)	350.320.801.000
Bangunan	62.856.698.433	--	--	(2.637.345.630)	(846.699.106)	59.372.653.697
Peralatan Teknik	8.117.338.536	--	--	--	--	8.117.338.536
Kendaraan Dinas	4.902.283.952	--	(1.336.400.000)	--	--	3.565.883.952
Peralatan Kantor	17.377.183.052	259.209.063	--	--	--	17.636.392.115
Instalasi	8.726.828.719	--	--	--	--	8.726.828.719
Inventaris lainnya	32.469.123.987	--	--	(407.000)	--	32.468.716.987
	490.294.057.679	259.209.063	(1.336.400.000)	(2.637.752.630)	(6.370.499.106)	480.208.615.006
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan	53.296.757	3.200.447.889	--	364.199.600	--	3.617.944.246
Peralatan Teknik	3.817.339.516	1.396.147.802	--	--	--	5.213.487.318
Kendaraan Dinas	3.593.414.939	703.681.564	(1.336.400.000)	--	--	2.960.696.503
Peralatan Kantor	16.357.841.240	617.227.933	--	--	--	16.975.069.173
Instalasi	1.485.599.177	514.413.600	--	--	--	2.000.012.777
Inventaris lainnya	27.730.334.787	3.510.962.992	--	--	--	31.241.297.779
	53.037.826.416	9.942.881.780	(1.336.400.000)	364.199.600	--	62.008.507.796
Nilai Tercatat	437.256.231.263				418.200.107.210	Carrying Value
2021						
Harga Perolehan	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Disposals	Reklasifikasi dan Koreksi/ Reclassification and Correction	Revaluasi/ Revaluations	Saldo Akhir/ Ending Balance
Tanah	352.892.601.000	--	--	2.952.000.000	--	355.844.601.000
Bangunan	65.706.983.449	101.714.984	--	(2.952.000.000)	--	62.856.698.433
Peralatan Teknik	7.979.420.786	137.917.750	--	--	--	8.117.338.536
Kendaraan Dinas	4.902.283.952	--	--	--	--	4.902.283.952
Peralatan Kantor	17.116.437.682	260.745.370	--	--	--	17.377.183.052
Instalasi	8.726.828.719	--	--	--	--	8.726.828.719
Inventaris lainnya	32.267.444.426	201.679.561	--	--	--	32.469.123.987
	489.592.000.014	702.057.665	--	--	--	490.294.057.679
Akumulasi Penyusutan						
Bangunan	--	53.296.757	--	--	--	53.296.757
Peralatan Teknik	3.335.391.684	481.947.832	--	--	--	3.817.339.516
Kendaraan Dinas	3.417.135.503	176.279.436	--	--	--	3.593.414.939
Peralatan Kantor	15.488.505.650	869.335.590	--	--	--	16.357.841.240
Instalasi	1.477.170.526	8.428.651	--	--	--	1.485.599.177
Inventaris lainnya	23.930.860.764	3.799.474.023	--	--	--	27.730.334.787
	47.649.064.127	5.388.762.289	--	--	--	53.037.826.416
Nilai Tercatat	441.942.935.887				437.256.231.263	Carrying Value

Beberapa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijadikan jaminan atas pinjaman jangka pendek dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 14).

Several land and building are used as collateral for short-term loan from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 14).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

13. ASET TETAP - BERSIH (Lanjutan)

Grup melakukan penilaian kembali aset tetap sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 191/PMK.010/2015 tanggal 15 Oktober 2015 tentang Penilaian Kembali Aktiva Tetap untuk kepentingan akuntansi.

Sejak tahun 2015, Grup menerapkan metode revaluasi untuk aset tetap kelompok tanah dan bangunan. Pada tahun 2022, Perusahaan melakukan revaluasi untuk tanah dan bangunan yang dilakukan oleh KJPP Iwan Bachron & Rekan dengan laporan nomor: 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 tanggal 24 Februari 2023.

Seluruh beban penyusutan aset tetap dialokasikan pada beban usaha (Catatan 32).

Pada tanggal 2 November 2022, Grup melakukan reklasifikasi beberapa bangunan di beberapa proyek dari aset tetap menjadi persediaan sesuai dengan Nota Dinas Perusahaan No. AKN/01/4245/XI/2022 dengan total nilai buku sebesar Rp3.001.545.230.

Pada tanggal 31 Desember 2022, beberapa bangunan dan inventaris telah diasuransikan terhadap *property all risk* dan gempa bumi dengan nilai pertanggungan sebesar Rp68.742.719.496 oleh PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Bintang Tbk., PT Berdikari Insurance dan PT Safe Insurance Brokers. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kerugian dari risiko-risiko tersebut.

Rincian keuntungan pelepasan aset tetap yang dimiliki oleh Grup adalah sebagai berikut:

**13. PROPERTY AND EQUIPMENT - NET
(Continued)**

The Group revalued property and equipment in accordance with the Regulation of the Minister of Finance No. 191/PMK.010/2015 dated October 15, 2015 on Revaluation of Property and Equipment for accounting purposes.

Since 2015, the Group implemented revaluation method for land and building. In 2022, the Company revalued land and building performed by KJPP Iwan Bachron & Partner based on report number: 00053/2.0047-05/PI/03/0500/1/II/2023 dated February 24, 2023.

All depreciation expenses were allocated to operating expenses (Note 32).

On November 2, 2022, the Group reclassified several buildings in several projects from fixed assets to inventories in accordance with the Company's Office Note No. AKN/01/4245/XI/2022 with a total book value of Rp3,001,545,230.

On December 31, 2022, several building and equipment is insured against property all risk and earthquake with coverage insured value amounting to Rp68,742,719,496 by PT Asuransi Binagriya Upakara, PT Asuransi Bintang Tbk., PT Berdikari Insurance and PT Safe Insurance Brokers. Management believes that insurance coverage is adequate to cover losses from such risks.

Details of gain from the disposal of fixed assets which were owned by the Group are as follows:

	2022
Harga Jual/ <i>Selling Price</i>	466.200.000
Nilai Buku/ <i>Carrying Value</i>	--
Laba Penjualan/ <i>Gain on Disposal</i> (Catatan/ Note 34)	466.200.000

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK

Akun ini terdiri dari:

14. SHORT-TERM LOANS

This account consists of:

	2022	2021	
Perusahaan			The Company
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Parties (Note 35)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	652.956.968.923	416.480.556.440	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>652.956.968.923</u>	<u>416.480.556.440</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Party
PT PPA Finance	193.280.000.000	93.510.000.000	PT PPA Finance
PT Alami Fintek Sharia	40.000.000.000	--	PT Alami Fintek Sharia
PT BPRS HIK Parahyangan	1.272.000.000	--	PT BPRS HIK Parahyangan
PT BPRS Sukowati Sragen	141.000.000	--	PT BPRS Sukowati Sragen
Sub Jumlah	<u>234.693.000.000</u>	<u>93.510.000.000</u>	Sub Total
Entitas Anak			Subsidiaries
PT Propernas Griya Utama			PT Propernas Griya Utama
Pihak Ketiga			Third Party
PT Dana Syariah Indonesia	7.000.000.000	--	PT Dana Syariah Indonesia
PT Propernas Nusa Dua			PT Propernas Nusa Dua
Pihak Ketiga			Third Party
PT Nusa Dua Propertindo	1.500.000.000	5.000.000.000	PT Nusa Dua Propertindo
Sub Jumlah	<u>8.500.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>	Sub Total
Jumlah	<u>896.149.968.923</u>	<u>514.990.556.440</u>	Total

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

- a. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 tertanggal 07 Juli 2021 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 19 Juli 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja untuk keperluan sebagai General Purpose Expenditure dengan obyek pembiayaan sebagai berikut:

- | | |
|--------------|---|
| Fasilitas | : Kredit Modal Kerja – Non Revolving |
| Limit Kredit | : Rp615.000.000.000 |
| Jangka Waktu | : 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun, sampai dengan 19 Juli 2022. |
| Bunga | : 10% bersifat effective dan adjustable rate |

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

- a. Based on the Approval Letter for the Provision of Working Capital Credit No. 241/S/CSTD/CLS/VII/2021 dated July 07, 2021 as stated in the Notarial Deed No. 30 dated July 19, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta Administrative City regarding the Provision of Working Capital Loans for the purposes as General Purpose Expenditure with the following financing objects:

- | | |
|-------------|--|
| Facilities | : Working Capital Loan – Non Revolving |
| Plafond | : Rp615,000,000,000 |
| Time Period | : 12 (twelve) months or 1 (one) year, until July 19, 2022. |
| Interest | : 10% effective and adjustable rate |

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

- a. Pinjaman ini dijamin dengan beberapa sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah persediaan milik Perusahaan (Catatan 7).

Pinjaman ini telah beberapa kali direstrukturisasi terakhir kali melalui surat persetujuan perpanjangan jatuh tempo No: 447/S/CSTD/CB1/X/2022 tanggal 11 Oktober 2022 yang tertuang dalam Akta No. 41 tanggal 18 Oktober 2022, Notaris Monalisa, SH, M.Kn notaris di Jakarta perihal *addendum* perjanjian kredit. Adapun perubahan perjanjian kredit sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja – <i>Non Revolving</i>
Limit Kredit	: Rp555.773.510.092
Jangka Waktu	: 9 (sembilan) bulan sampai dengan tanggal 19 Juli 2023.
Bunga	: 10% bersifat <i>effective</i> dan <i>adjustable rate</i>

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp552.956.968.923 dan Rp416.480.556.440.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 19 Juli 2023.

- b. Berdasarkan Akta No. 78 tanggal 23 Desember 2022, notaris Monalisa, SH, M.Kn. notaris di Jakarta perihal Perjanjian Kredit Modal Kerja Korporasi dengan obyek pembiayaan sebagai berikut:

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

- a. *The loan facility is secured by several certificates of Building Rights Title on the Company's inventories of land (Note 7).*

The loan facility has been restructured several times recently through an extension approval letter No: 447/S/CSTD/CB1/X/2022 dated October 11, 2022 as stated in Notarial Deed No. 41 dated October 18, 2022, notary Monalisa, SH, M.Kn Notary in Jakarta regarding addendum to the loan facility agreement. The amendments to the loan facility agreement are as follows:

Facilities	: Working Capital Loan – <i>Non Revolving</i>
Plafond	: Rp555,773,510,092
Time Period	: 9 (nine) months until July 19, 2023.
Interest	: 10% effective and adjustable rate

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp552,956,968,923 and Rp416,480,556,440 respectively.

The loan will mature on July 19, 2023.

- b. *Based on Notarial Deed No. 78 on December 23, 2022, notary Monalisa, SH, M.Kn. notary in Jakarta regarding Corporate Working Capital Credit Agreement with the following financing objects:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

- b. Fasilitas : Kredit Modal Kerja –
Non Revolving
Limit Kredit : Rp100.000.000.000
Jangka Waktu : 3 (tiga) bulan sampai
dengan tanggal 23
Maret 2023.
Bunga : 9,50% bersifat *effective*
dan *adjustable rate*
Agunan :

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT
Bank Tabungan Negara (Persero)
Tbk.
2. **Fiducia/ Cessie** atas alokasi
penerimaan Penyertaan Modal
Negara Republik Indonesia yang
sesuai dengan Peraturan Pemerintah
(PP) No. 54 Tahun 2022.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
sebesar Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
23 Maret 2023.

PT PPA Finance

- a. Berdasarkan Akta No. 06 tanggal 06 Juli
2020, Notaris Arry Supratno, SH, notaris
di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian
Fasilitas Pinjaman dengan Fasilitas
Pinjaman Tranche A sebesar
Rp100.000.000.000 dan Fasilitas
Pinjaman Tranche B sebesar
Rp40.000.000.000 dengan bunga 13%.

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

- b. *Facilities* : *Working Capital Loan – Non Revolving*
Plafond : *Rp100,000,000,000*
Time Period : *3 (three) months until March 23, 2023.*
Interest : *9.50% effective and adjustable rate*
Collateral :

1. **Standing Instruction (SI)** through PT
Bank Tabungan Negara (Persero)
Tbk.
2. **Fiducia/ Cessie** for allocating
receipts for the Republic of Indonesia
State Equity by Government
Regulation (GR) No. 54 in 2022.

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp100,000,000,000.

The loan will mature on March 23, 2023.

PT PPA Finance

- a. Based on Notarial Deed No. 60 on
July 11, 2019, notary Riyad, SH, Notary in
Jakarta regarding the Loan Facility
Agreement with Tranche A Loan Facility
amounting to Rp100,000,000,000 and
Tranche B Loan Facility amounting to
Rp40,000,000,000 with interest 13%.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

- a. Tujuan Penggunaan Fasilitas Pinjaman Tranche A untuk pemenuhan pendanaan guna melakukan *refinancing* atas sebagian utang pokok Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VII Perum Perumnas 2019 dan Fasilitas Pinjaman Tranche B untuk pemenuhan modal kerja untuk perbaikan unit persediaan.

Agunan :

1. Hak Tanggungan Peringkat I atas 579 unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) milik Perusahaan yang berlokasi di Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, Kecamatan Telukjambe Timur, Kabupaten Karawang, Jawa Barat dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp176.752.000.000.
2. Menjamin dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Roya Parsial

Perjanjian pinjaman telah direstrukturisasi beberapa kali terakhir melalui Akta No. 15 tanggal 30 Mei 2022, Notaris Vita Cahyojati, SH, notaris di Jakarta perihal Perjanjian Penyelesaian Hutang, PT PPA Finance menyetujui permohonan Perusahaan untuk mengubah ketentuan definisi tanggal jatuh tempo pembayaran kewajiban pokok yang telah jatuh tempo pada 20 Mei 2022.

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

- a. Intended use of Tranche A Loan Facility is for the fulfillment of funding to refinance a portion of the principal debt of Medium Term Notes (MTN) VII Perum Perumnas 2019 and Tranche B Loan Facility is for the fulfillment of working capital for improvement of inventory unit.

Collateral :

1. Security title class 1 on 579 units of apartments belonging to the Company located in Grand Sentraland Karawang Desa Wadas, East Telukjambe districts, Karawang Regency with security title value amounting to Rp176,752,000,000.
2. Secured and binding for prepared and signing grant land security title and/or land security title.
3. Partial Roya

The loan facility agreement has been restructured several times recently through Notarial Deed No. 15 dated May 30, 2022, Notary Vita Cahyojati, SH, notary in Jakarta regarding the Debt Settlement Agreement, PT PPA Finance agreed to the Company's request the definition of the due date of repayment of loan principal which matured on May 20, 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

- a. Penjadwalan ulang pembayaran pokok tersebut terdapat ketentuan sebagai berikut:

- 1) Tanggal jatuh tempo pembayaran utang menjadi 20 Mei 2023.
- 2) Pembayaran pokok dibayarkan sekaligus ataupun bertahap selambat-lambatnya pada saat tanggal jatuh tempo pinjaman. Dalam hal terdapat kelebihan cashflow Perusahaan wajib membayar/mencicil kewajiban pokok lebih cepat sesuai kemampuan cashflow yang ada.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp93.280.000.000 dan Rp93.510.000.000.

- b. Berdasarkan Akta No. 25 tanggal 25 Agustus 2022, Notaris Vita Cahyojati, SH, M.Hum, notaris di Jakarta perihal Perjanjian Pemberian Fasilitas Pinjaman II dengan fasilitas pinjaman sebesar Rp100.000.000.000 dengan bunga 13%.

Tujuan penggunaan Fasilitas Pinjaman II untuk pemenuhan pendanaan atas defisit arus kas Perusahaan.

Agunan :

1. Aset tanah seluas 8.778 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 2101/Antapani Tengah tanggal 14 November 2016 yang berlokasi di Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat.

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

- a. *The rescheduling of the principal payment has the following conditions:*

- 1) *The loan will mature on May 20, 2023.*
- 2) *Principal payments are paid at once or in installments no later than the maturity date of the loan. In the event that there is an excess of cashflow, the Company is required to pay/ install the principal obligations more quickly according to the existing cashflow capability.*

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp93,280,000,000 and Rp93,510,000,000, respectively.

- b. *Based on Notarial Deed No. 25 on August 25, 2022, notary Vita Cahyojati, SH, M.Hum, notary in Jakarta regarding the Loan Facility II Agreement with loan facility amounting to Rp100,000,000,000 with 13% interest rate.*

Intended use of the Loan Facility II is for the fulfillment of funding of the Company's cash flow.

Collateral :

1. *The land with an area of 8,778 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 2101/Antapani dated November 14, 2016, which is located in Central Antapani Village, Antapani District, Bandung City, West Java Province.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT PPA Finance (Lanjutan)

Agunan :

- b. 2. Aset tanah seluas 5.476 m² atas nama Perusahaan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 04753/Pulogebang tanggal 29 Juli 2022 beserta dengan bangunan rumah susun yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut yang berlokasi di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada 24 Agustus 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
Sukowati Sragen**

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 tanggal 4 Februari 2022 yang tertuang dalam Akta No. 91 tanggal 17 Februari 2022, Notaris Hadi Suwignyo, SH., M.Kn., Notaris di Grobongan perihal Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan Murabahah dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Murabahah
Limit Kredit	:	Rp425.000.000
Jangka Waktu	:	Dua belas (12) bulan atau sejak tanggal 17 Maret 2022 sampai dengan tanggal 17 Februari 2023.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk modal kerja konstruksi perumahan
Bunga	:	6,75%

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

PT PPA Finance (Continued)

Collateral :

- b. 2. The land with an area of 5,476 m² under the Company's name with Building Use Rights (HGB) No. 04753/Pulogebang dated July 29, 2022, and the existing building that has been built on the land which is located in Pulogebang Village, Cakung District, East Jakarta City, DKI Jakarta Province.

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp100,000,000,000.

The loan will mature on August 24, 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
Sukowati Sragen**

Based on approval agreement No. 003/BSS-GRO/SP3/MRA/MDK/II/2022 on February 4, 2022, which contained in Notarial Deed No. 91 on February 17, 2022, Notary Hadi Suwignyo, SH., M.Kn., Notary in Grobongan about the Murabahah Financing with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Construction Working Capital Loan – Murabahah
Plafond	:	Rp425,000,000
Time Period	:	Twelve (12) months or since March 17, 2022 until February 17, 2023.
Intended Use	:	For working capital housing construction
Interest	:	6.75%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
Sukowati Sragen (Lanjutan)**

Agunan : :

1. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09339 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.
2. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09340 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.
3. Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan dengan HGB No. 09341 seluas 112 m² atas nama Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
sebesar Rp141.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
17 Februari 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta
Insan Karimah Parahyangan**

Berdasarkan Surat Persetujuan Prinsip
Pembiayaan No. 431/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2022 tanggal
27 Juli 2022 yang tertuang dalam Akta No. 9
tanggal 04 Agustus 2022, Notaris Andi Erniwati
Gaffar, SH., MH., Notaris di Soreang perihal
Perjanjian Kredit Akad Pembiayaan
Musyarakah dengan rincian obyek pembiayaan
sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Musyarakah
Limit Kredit	: Rp5.000.000.000
Jangka Waktu	: Dua belas (12) bulan atau sejak tanggal 4 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 4 Agustus 2023.
Tujuan Penggunaan	: Untuk modal kerja konstruksi perumahan

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
Sukowati Sragen (Continued)**

Collateral : :

1. A plot of land with a building with HGB No. 09339 covering an area of 112 m² under the name of the Company.
2. A plot of land with a building with HGB No. 09340 covering an area of 112 m² under the name of the Company.
3. A plot of land with a building with HGB No. 09341 with an area of 112 sqm on behalf of the Company.

*The loan balance as of December 31, 2022
amounted to Rp141,000,000.*

The loan will mature on February 17, 2023.

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta
Insan Karimah Parahyangan**

*Based on Financing Principal Approval Letter
No. 431/KorEks/BPRS/HIKP/16/VIII/2022 on
July 27, 2022, which contained in Notarial Deed
No. 9 on August 04, 2022, Notary Andi Erniwati
Gaffar, SG., MH., Notary in Soreang about the
Musyarakah Financing with details of the object
of financing as follows:*

Facilities	: Construction Working Capital Loan – Musyarakah
Plafond	: Rp5,000,000,000
Time Period	: Twelve (12) months or since August 4, 2022 until August 4, 2023.
Intended Use	: For working capital housing construction

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta
Insan Karimah Parahyangan (Lanjutan)**

Agunan : :

Tanah yang berada di lokasi Kelurahan Sendangmulyo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan berupa:

1. SHGB sebanyak 5 unit yang masing-masing seluas 84 m² atas nama Perusahaan.
2. Satu unit SHGB dengan luas 113 m² atas nama Perusahaan.
3. Satu unit SHGB dengan luas 148 m² atas nama Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp1.272.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 4 Agustus 2023.

PT Alami Fintek Sharia

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

**PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta
Insan Karimah Parahyangan (Continued)**

Collateral : :

Land which is located in Sendangmulyo Village, Tembalang District, Semarang City, Central Java Province, with proof of ownership in the form of:

1. 5 units of SHGB each covering an area of 84 m² on behalf of the Company.
2. A unit of SHGB covering an area of 113 m² on behalf of the Company.
3. A unit of SHGB covering an area of 148 m² on behalf of the Company.

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp1,272,000,000.

The loan will mature on August 4, 2023.

PT Alami Fintek Sharia

No/ No	Nomor Kontrak/ Contract Number	Total Plafon Kredit/ Total Credit Plafond	Bagi Hasil/ Profit Sharing Rate	Jangka Waktu Pinjaman/ Term of Loan	Jatuh Tempo/ Due Date	Total Pinjaman per 31 Desember 2022/ Outstanding as of December 31, 2022
1	031/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	124 Hari/Days	31 Januari/January 31, 2023	2.000.000.000
2	032/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	124 Hari/Days	31 Januari/January 31, 2023	2.000.000.000
3	033/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	124 Hari/Days	31 Januari/January 31, 2023	2.000.000.000
4	034/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	124 Hari/Days	31 Januari/January 31, 2023	2.000.000.000
5	035/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	124 Hari/Days	31 Januari/January 31, 2023	2.000.000.000
6	036/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	125 Hari/Days	1 Februari/February 1, 2023	2.000.000.000
7	037/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	125 Hari/Days	1 Februari/February 1, 2023	2.000.000.000
8	038/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	125 Hari/Days	1 Februari/February 1, 2023	2.000.000.000
9	039/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	125 Hari/Days	1 Februari/February 1, 2023	2.000.000.000
10	040/QARDH/AFS-PUPPN/09/2022	2.000.000.000	13% p.a	125 Hari/Days	1 Februari/February 1, 2023	2.000.000.000
11	041/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	105 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
12	042/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
13	043/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
14	044/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
15	045/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
16	046/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	2.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	2.000.000.000
17	047/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	1.000.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	1.000.000.000
18	048/QARDH/AFS-PUPPN/10/2022	180.000.000	13% p.a	104 Hari/Days	15 Maret/March 15, 2023	180.000.000
19	049/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	300.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	300.000.000
20	050/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	700.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	700.000.000
21	051/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	350.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	350.000.000
22	052/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	550.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	550.000.000
23	053/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	450.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	450.000.000
24	054/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	735.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	735.000.000
25	055/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	735.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	735.000.000
26	056/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	1.100.000.000	13% p.a	118 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	1.100.000.000
27	057/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	800.000.000	13% p.a	117 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	800.000.000
28	058/QARDH/AFS-PUPPN/11/2022	1.100.000.000	13% p.a	117 Hari/Days	28 Maret/March 28, 2023	1.100.000.000
Jumlah/Total						
40.000.000.000						

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

PT Alami Fintek Sharia (Lanjutan)

Perusahaan menandatangani perjanjian pembiayaan syariah menggunakan akad Qardh dengan PT Alami Fintek Sharia dengan skema pembiayaan *Invoice Financing*.

Jika Perusahaan gagal memenuhi kewajiban atas perjanjian pembiayaan ini, seluruh jumlah terutang akan menjadi jatuh tempo dan harus dibayar oleh Perusahaan.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp40.000.000.000.

Perusahaan telah melakukan pelunasan atas beberapa fasilitas pembiayaan kepada PT Alami Fintek Sharia sebesar Rp20.000.000.000 pada tahun 2023.

Entitas Anak

PT Propernas Griya Utama (“PGU”)

Pinjaman Kepada PT Dana Syariah Indonesia

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

PT Alami Fintek Sharia (Continued)

The Company has entered into sharia financing agreements using the Qardh with PT Alami Fintek Sharia with the Invoice Financing funding scheme.

If the Company fails to meet its obligation of these financing agreements, all the outstanding amounts will become due and must be paid by the Company.

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp40,000,000,000.

The Company has paid off several financial facilities to PT Alami Fintek Sharia in the amount of Rp20,000,000,000 in 2023.

Subsidiary

PT Propernas Griya Utama (“PGU”)

Loan to PT Dana Syariah Indonesia

No/ No	Nomor Kontrak/ Contract Number	Total Plafon Kredit/ Total Credit Plafond	Bagi Hasil/ Profit Sharing Rate	Jangka Waktu Pinjaman/ Term of Loan	Jatuh Tempo/ Due Date	Total Pinjaman per 31 Desember 2022/ Outstanding as of December 31, 2022
1	085/DSI/AMRB/IX/2022	1.584.843.481	25% p.a	4 Bulan/Months	29 Januari/January 29, 2023	1.584.843.481
2	086/DSI/AMRB/IX/2022	1.933.243.200	25% p.a	4 Bulan/Months	29 Januari/January 29, 2023	1.933.243.200
3	087/DSI/AMRB/IX/2022	933.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months	29 Januari/January 29, 2023	933.000.000
4	088/DSI/AMRB/IX/2022	948.913.319	25% p.a	4 Bulan/Months	29 Januari/January 29, 2023	948.913.319
5	089/DSI/AMRB/IX/2022	1.600.000.000	25% p.a	4 Bulan/Months	29 Januari/January 29, 2023	1.600.000.000
<i>Jumlah/Total</i>						<i>7.000.000.000</i>

Pada tanggal 29 September 2022, PGU, entitas anak, menandatangani Perjanjian Pembiayaan Murabahah dengan PT Dana Syariah Indonesia, yang dijamin dengan beberapa sertifikat HGB atas tanah persediaan milik PGU.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp7.000.000.000.

PGU telah mendapatkan persetujuan perpanjangan jangka waktu pembiayaan pada tanggal 3 Februari 2023 (Catatan 42).

On September 29, 2022, PGU, a subsidiary, has entered into Murabahah Financing Agreements with PT Dana Syariah Indonesia, which is secured by several PGU's inventories of land.

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp7,000,000,000.

PGU has obtained approval for the extension of the financing period on February 3, 2023 (Note 42).

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

14. PINJAMAN JANGKA PENDEK (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

Pinjaman Kepada PT Nusa Dua Propertindo

Pada tanggal 15 September 2021, PND, entitas anak, menerima pinjaman berupa modal kerja dari PT Nusa Dua Propertindo sebesar Rp5.000.000.000 dengan kompensasi bunga sebesar 7,5% per tahun dan dibayar selama 6 (enam) bulan setelah pinjaman diterima. Penggunaan pinjaman untuk membiayai penyediaan lahan, pembangunan rumah serta prasarana di lokasi eks Kebun Bekala PTPN II Desa Simalingkar A Kecamatan Pancur Batu, Kabupaten Deli Serdang. Perjanjian ini berlaku sejak tanggal 15 September 2021 dan berakhir pada tanggal 16 Maret 2022.

Perjanjian pinjaman ini telah beberapa kali diubah terakhir pada tanggal 10 Oktober 2022 terkait dengan perubahan pembayaran kompensasi bunga yang dibayar selama 14 (empat belas) bulan setelah pinjaman diterima dan perpanjangan jangka waktu yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp1.500.000.000 dan Rp5.000.000.000.

15. PENDAPATAN DITERIMA DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

14. SHORT-TERM LOANS (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Propernas Nusa Dua (“PND”)

Loan to PT Nusa Dua Propertindo

On September 15, 2021, PND, a subsidiary, received working capital loan from PT Nusa Dua Propertindo amounting to Rp5,000,000,000 with interest compensation of 7.5% per annum and payable over 6 (six) months after the loan is received. The loan will be used to finance the provision of land, construction of houses and infrastructure at the location of the former PTPN II Bekala Gardens, Simalingkar A Village, Pancur District, Deli Serdang Regency. This agreement is effective since September 15, 2021 until March 16, 2022.

The loan facility agreement has been amended several times recently on October 10, 2022, related to changes in the payment if interest compensation paid for 14 (fourteen) months after the loan was received and an extension of the term ending December 31, 2022.

The outstanding balance of loan as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp1,500,000,000 and Rp5,000,000,000.

15. UNEARNED REVENUES

This account consists of:

	2022	2021	
Pengelolaan Gedung	4.613.181.179	5.044.479.302	<i>Building Management</i>
Pendapatan Sewa	3.473.283.926	1.827.245.654	<i>Rental Income</i>
Deposit Tamu Hotel	856.669.737	511.890.116	<i>Guest Hotel Deposit</i>
Jumlah	8.943.134.842	7.383.615.072	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. LIABILITAS KONTRAK

Liabilitas kontrak merupakan uang muka penjualan tanah dan bangunan Grup yang diterima dari pelanggan yang kewajiban pelaksanaanya belum terpenuhi.

Kewajiban pelaksanaan belum dipenuhi yang tersisa akan dipenuhi antara tahun 2023 sampai dengan 2024.

Liabilitas kontrak disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian sebagai:

16. CONTRACT LIABILITIES

Contract liabilities pertain to advances received from buyers for the sale of land and buildings, wherein the performance obligations have not yet been satisfied.

The remaining unfulfilled performance obligations will be fulfilled between the years 2023 up to 2024.

Contract liabilities are presented in the consolidated statements of financial position as:

	2022	2021	
Liabilitas Kontrak Jangka Pendek	596.741.295.690	619.037.400.297	<i>Current Contract Liabilities</i>
Liabilitas Kontrak Jangka Panjang	386.040.870.773	490.959.010.941	<i>Non-current Contract Liabilities</i>
Jumlah	982.782.166.463	1.109.996.411.238	Total

Mutasi dari liabilitas kontrak adalah sebagai berikut:

The movement of contract liabilities is as follows:

	2022	2021	
Saldo Awal	1.109.996.411.238	1.081.034.385.242	<i>Beginning Balance</i>
Penambahan	1.343.967.224.371	1.017.967.260.407	<i>Addition</i>
Pengurangan	(1.471.181.469.146)	(989.005.234.411)	<i>Deduction</i>
Saldo Akhir	982.782.166.463	1.109.996.411.238	Ending Balance

17. UTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

17. TRADE PAYABLES

This account consists of:

a. Berdasarkan Jenis

a. Based on Type

	2022	2021	
Pihak Berelasi			Related Parties
Kontraktor	70.894.778.715	67.165.722.616	<i>Contractor</i>
Retensi Kontraktor	93.721.778.149	92.664.023.824	<i>Contractor Retention</i>
Sub Jumlah	164.616.556.864	159.829.746.440	<i>Sub Total</i>
Pihak Ketiga			Third Parties
Kontraktor	89.193.050.924	79.014.771.018	<i>Contractor</i>
Retensi Kontraktor	31.391.971.086	33.444.808.338	<i>Contractor Retention</i>
Lainnya	2.726.739.088	2.992.101.054	<i>Others</i>
Sub Jumlah	123.311.761.098	115.451.680.410	<i>Sub Total</i>
Jumlah	287.928.317.962	275.281.426.850	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. UTANG USAHA (Lanjutan)

b. Berdasarkan Kontraktor

Pihak Berelasi (Catatan 35)	2022	2021	Related Parties (Note 35)
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk	26.238.537.390	26.380.641.678	PT Wijaya Karya Bangunan Gedung Tbk
PT Keykey Cahaya Gemilang	11.164.339.000	--	PT Keykey Cahaya Gemilang
PT Empat Putri Bahagia	8.052.211.875	--	PT Empat Putri Bahagia
PT Rayateh Utama Teladan Canggih	7.652.422.554	7.140.339.343	PT Rayateh Utama Teladan Canggih
PT Wahana Karya Agung	4.391.454.092	3.788.489.012	PT Wahana Karya Agung
PT Intan Karya Indonesia	4.309.648.646	--	PT Intan Karya Indonesia
PT Mitra Karya Konstruksi	3.557.434.577	868.941.467	PT Mitra Karya Konstruksi
PT Dara Rizky	3.267.473.933	2.534.546.400	PT Dara Rizky
PT Angkasa Pura Suport	2.372.607.875	--	PT Angkasa Pura Suport
PT Tauzia International Management	2.078.503.199	2.172.990.631	PT Tauzia International Management
PT Karya Mulia Perkasa	2.012.699.118	2.012.699.118	PT Karya Mulia Perkasa
PT Mitra Jaya Agung	1.771.858.345	1.771.858.345	PT Mitra Jaya Agung
PT Mitra Batam Bangun Persada	1.769.553.111	1.769.553.111	PT Mitra Batam Bangun Persada
PT Cipta Ngudhi Karya	1.717.590.670	1.717.590.670	PT Cipta Ngudhi Karya
PT Jaya Teknik	1.668.116.696	1.668.116.696	PT Jaya Teknik
PT Radian Delta Wijaya	1.558.556.700	--	PT Radian Delta Wijaya
PT Bintang Permata Sakti	1.516.238.100	1.516.238.100	PT Bintang Permata Sakti
PT Triderrick Sumber Makmur	1.502.362.593	1.502.362.593	PT Triderrick Sumber Makmur
PT Lumbung Karunia	1.368.453.215	1.368.453.215	PT Lumbung Karunia
PT Farhanindo	1.311.432.020	789.276.820	PT Farhanindo
PT Galaksi Bima Sakti	1.161.336.000	933.416.000	PT Galaksi Bima Sakti
PT Bangun Bantala Indonesia	1.154.452.000	--	PT Bangun Bantala Indonesia
PT Sameko Teknindo	1.130.178.062	2.034.022.276	PT Sameko Teknindo
PT Tiga Putra Dharma Mandiri	1.043.549.495	4.042.042.212	PT Tiga Putra Dharma Mandiri
PT Dipomulyo Mas	1.043.053.550	1.141.874.250	PT Dipomulyo Mas
PT Zintara Atma Duta	950.068.149	18.236.294	PT Zintara Atma Duta
CV Mitra Beringin	930.372.922	487.979.957	CV Mitra Beringin
PT Graha Sarana Sukses	905.656.462	1.718.229.497	PT Graha Sarana Sukses
PT Putri Duta Teknik	897.526.110	897.526.110	PT Putri Duta Teknik
PT Bangun Mataram Jaya	790.880.119	790.880.119	PT Bangun Mataram Jaya
PT Ratna Intan Kusuma	787.454.531	622.145.181	PT Ratna Intan Kusuma
PT Karang Kumpul	740.792.000	740.792.000	PT Karang Kumpul
CV Mulyatama	734.795.904	732.927.533	CV Mulyatama
PT Mario Karya Abadi	719.303.461	597.737.185	PT Mario Karya Abadi
PT Hidayah Duta Sarana Putra	627.840.535	727.360.635	PT Hidayah Duta Sarana Putra
PT Surya Persada Inti Makmur	617.159.575	617.159.575	PT Surya Persada Inti Makmur
PT Agung Mandalika	609.809.250	609.809.250	PT Agung Mandalika
PT Putra Dabir Arshya	554.778.272	781.204.013	PT Putra Dabir Arshya
PT Syuhada Konstruksi Nusantara	543.827.916	1.210.279.984	PT Syuhada Konstruksi Nusantara
PT Mitra Sulindo Perkasa	524.814.304	614.814.304	PT Mitra Sulindo Perkasa
PT Surya Gemilang Realty	501.820.128	857.136.804	PT Surya Gemilang Realty
Lain-lain (Dibawah Rp500 Juta)	17.060.798.644	38.274.010.032	Others (Below Rp500 Millions)
Sub Jumlah	123.311.761.098	115.451.680.410	Sub Total
Jumlah	287.928.317.962	275.281.426.850	Total

Utang usaha Grup pada pihak ketiga terutama berhubungan dengan utang kontraktor dan retensi kontraktor.

The Group's trade payables to third parties mainly pertain to contractor payables and contractor retention.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Parties (Note 35)
Bunga Pinjaman	52.572.547.567	2.250.000.000	Loan Interest
Pihak Ketiga			Third Parties
Konstruksi dan Pembangunan	229.288.670.268	142.282.648.536	Construction and Development
Bunga Pinjaman	93.789.053.127	54.833.872.917	Loan Interest
Pengurusan Sertifikat	58.396.787.737	52.764.503.026	Clearance Certificate
Pemeliharaan	53.706.935.893	37.394.278.352	Maintenance
Umum	29.071.363.779	5.798.651.438	General
Lain-lain	24.763.403.320	14.010.089.304	Others
Jumlah	541.588.761.691	309.334.043.573	Total

Beban akrual lain-lain merupakan beban penjualan, beban perjalanan dan pengangkutan, kantor dan umum lainnya yang masih harus dibayar.

This account consists of:

Other accrued expenses represent selling expenses, travel and transportation expenses, office and general expenses.

19. UTANG LAIN-LAIN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Party (Note 35)
Kerjasama Usaha	67.334.493.327	13.911.468.606	Joint Operations
Pihak Ketiga			Third Parties
Notaris dan Konsultan	14.306.380.703	10.525.768.759	Notary and Consultant
Pemasaran	9.068.932.447	7.728.680.713	Marketing
Kerjasama Usaha	7.760.906.826	1.180.953.810	Joint Operations
Kelebihan Uang Muka	802.332.866	11.950.559.354	Excess of Down Payment
Lainnya	18.250.579.479	9.262.046.724	Others
Jumlah	117.523.625.648	54.559.477.966	Total

20. LIABILITAS IMBALAN PASCAKERJA

Akun ini terdiri dari:

19. OTHER PAYABLES

This account consists of:

**20. POST-EMPLOYMENT BENEFITS
LIABILITIES**

This account consists of:

	2022	2021	
Liabilitas Imbalan Pascakerja			Other Post Employment Benefits Liabilities
Lainnya	19.042.718.022	21.181.070.880	Total
Jumlah	19.042.718.022	21.181.070.880	

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. LIABILITAS
(Lanjutan)**

Grup telah menghitung kewajibannya pada 31 Desember 2022 dan 2021 sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2021 mengenai Perjanjian Kerja Waktu Tertentu, Alih Daya, Waktu Kerja dan Waktu Istirahat dan Pemutusan Hubungan Kerja.

Perusahaan telah mengubah program pensiun manfaat pasti yang dikelola oleh DP Perumnas menjadi program iuran pasti. Perubahan ini berlaku efektif sejak awal tahun 2017.

Mutasi liabilitas imbalan pascakerja adalah sebagai berikut:

	2022	2021
Saldo Awal	21.181.070.880	8.722.804.128
Beban yang Diakui Tahun Berjalan	688.791.843	15.967.498.269
Laba Aktuaria yang diakui di Penghasilan Komprehensif Lain	(740.553.319)	(198.219.284)
Pembayaran Manfaat	(2.086.591.382)	(3.311.012.233)
Saldo Akhir	19.042.718.022	21.181.070.880

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

	2022	2021
Beban Jasa Kini	1.116.590.403	12.709.987.721
Beban Jasa Lalu	--	2.302.954.896
Kurtailmen Pensiun Dini	(916.127.027)	--
Penyesuaian karena Metode Atribusi Manfaat	(733.713.349)	--
Beban (Manfaat) Jasa Lalu: Beban Bunga	1.222.041.816	954.555.652
Jumlah Biaya yang Diakui dalam Laporan Laba Rugi	688.791.843	15.967.498.269

	2022	2021
Kerugian (keuntungan) yang Timbul dari:		
Perubahan Asumsi Keuangan Penyesuaian Pengalaman	330.180.792 (1.070.734.111)	20.299.490 (218.518.774)

	2022	2021
Jumlah Keuntungan yang Diakui pada Penghasilan Komprehensif Lainnya	(740.553.319)	(198.219.284)

**20. POST-EMPLOYMENT
LIABILITIES (Continued)**

The Group has calculated its obligations in December 31, 2022 and 2021 in accordance with Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation Number 35 of 2021 regarding Work Agreements for Certain Time, Outsourcing, Working Time and Rest Time and Termination of Work.

The Company has amended the defined benefit pension program which managed by DP Perumnas to be defined contribution program. This amendment effectively applied from the beginning of 2017.

The movements of post-employment benefits liabilities are as follows:

	2022	2021
Beginning Balance		
Expense Recognised During the Year		
Actuarial Gain Recognized in Other Comprehensive Income		
Benefits Payment		
Ending Balance		

Amounts recognized in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income are as follows:

	2022	2021
Current Service Cost		
Past Service Cost		
Early Retirement Curtailments		
Adjustment due to Change in Benefit Attribution Method		
Past Service Cost (Income): Interest Cost		
Total Expense Charged to Profit or Loss		

	2022	2021
Actuarial Loss (Gain) Arising from:		
Changes in Financial Assumptions Experience Adjustments		

	2022	2021
Total Actuarial Gain Reconciled in Other Comprehensive Income		

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. LIABILITAS
(Lanjutan)**

Liabilitas imbalan pascakerja tersebut dihitung oleh aktuaris independen dengan asumsi utama sebagai berikut:

	2022	2021	
Asumsi Ekonomis			Economic Assumptions
Tingkat Diskonto	6,80%	7,40%	Discount Rate
Tingkati Kenaikan Gaji	5,00%	5,00%	Future Salary Increase
Asumsi Demografi			Demographic Assumptions
Tingkat Kematian	TMI IV	TMI IV	Mortality Rate
Tingkat Cacat	5%/ Tahun/ Years	5%/ Tahun/Years	Disability Rate
Tingkat Pengunduran Diri	20-29 Tahun/ Years 1% 30-39 Tahun/ Years 1% 40-44 Tahun/ Years 1% 45-49 Tahun/ Years 0,8% 50-54 Tahun/ Years 0,6%	20-29 Tahun/ Years 1% 30-39 Tahun/ Years 1% 40-44 Tahun/ Years 1% 45-49 Tahun/ Years 0,8% 50-54 Tahun/ Years 0,6%	Resignation Rate

Analisis sensitivitas pada asumsi-temsil aktuarial utama.

Post-employment benefit liabilities is calculated by an independent actuary with the following key assumptions:

	2022	2021	
Analisa Sensitivitas Tingkat Diskonto			<i>Sensitivity Analysis of Discount Rate</i>
Jika Tingkat + 1%	17.513.171.929	19.284.396.190	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	20.171.388.041	20.422.525.600	If Rate - 1%
Analisa Sensitivitas Kenaikan Upah			<i>Sensitivity Analysis of salary Increase</i>
Jika Tingkat + 1%	19.955.070.654	20.441.274.195	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	17.701.035.525	19.540.748.408	If Rate - 1%
Analisa Sensitivitas Mortalitas			<i>Sensitivity Analysis of salary Mortality rate</i>
Jika Tingkat + 1%	8.969.280.866	6.257.541.006	If Rate + 1%
Jika Tingkat - 1%	8.943.176.136	6.249.841.583	If Rate - 1%

Analisa sensitivitas didasarkan pada perubahan atas satu asumsi aktuarial dimana asumsi lainnya dianggap konstan. Dalam praktiknya, hal ini jarang terjadi dan perubahan beberapa asumsi mungkin saling berkorelasi. Dalam perhitungan sensitivitas kewajiban imbalan pasti atas asumsi aktuarial utama, metode yang sama (perhitungan nilai kini kewajiban imbalan pasti dengan menggunakan metode *projected unit credit* di akhir periode) telah diterapkan seperti dalam penghitungan kewajiban pensiun yang diakui dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

The sensitivity analyses are based on a change in an assumption while holding all other assumptions constant. In practice, this is unlikely to occur, and changes in some of the assumptions may be correlated. When calculating the sensitivity of the defined benefit obligation to significant actuarial assumptions the same method (present value of the defined benefit obligation calculated with the projected unit credit method at the end of the reporting period) has been applied as when calculating the pension liability recognised within the consolidated statements of financial position.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**20. LIABILITAS
(Lanjutan)**

Jatuh tempo kewajiban manfaat pasti pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Kurang dari 1 Tahun	2.668.192.476	4.328.719.128	Less than 1 Year
1 Sampai Dengan 2 Tahun	3.184.610.167	4.265.513.250	1 to 2 Years
2 Sampai Dengan 5 Tahun	7.790.378.202	11.010.408.770	2 to 5 Years
Lebih dari 5 Tahun	139.005.130.721	94.418.874.144	Over 5 Years

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG

Akun ini terdiri dari:

21. LONG-TERM LOANS

This account consists of:

	2022	2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
Pinjaman Jangka Menengah/PJM	2.090.000.000.000	2.240.000.000.000	Medium Term Notes/ MTN
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Parties (Note 35)
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.384.005.959.426	1.284.877.875.118	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	142.000.046.955	148.946.523.500	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Utang RDI	47.947.826.980	47.947.826.979	RDI Loans
	<u>4.313.953.833.361</u>	<u>4.371.772.225.597</u>	
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	(1.156.269.062.698)	(499.320.177.915)	Current Maturity Portion
Bagian yang Jatuh Tempo diatas Satu Tahun	<u>3.157.684.770.663</u>	<u>3.872.452.047.682</u>	Non-Current Portion

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)

Medium Term Notes (MTN)

- a. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri B tahun 2017, sesuai dengan Akta No. 51 tanggal 20 April 2017, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM I seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun 1 hari sejak diterbitkan pada tanggal 25 April 2017 dengan tingkat bunga 10,25% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

- a. *The Company issued Medium Term Notes (MTN) Series B in 2017, in accordance with Notarial Deed No. 51 dated April 20, 2017, in front of Arry Supratno SH. MTN I Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 (five) years and 1 days from issuance date of April 25, 2017 with interest rate of 10.25% per years. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- a. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 26 April 2022.

Pinjaman tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 20 April 2022 berdasarkan Surat No. KSEI-6642/JKU/0422 pada tanggal 26 April 2022.

- b. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Seri A tahun 2018 dan Seri B tahun 2018, sesuai dengan Akta No. 14 tanggal 5 Desember 2018 di hadapan Arry Supratno, SH. PJM III Seri A senilai Rp235.000.000.000 berjangka waktu 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 10,75% per tahun dan PJM III Seri B senilai Rp65.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan selambat-lambatnya pada tanggal 10 Desember 2018 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- a. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*
- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan will mature on April 26, 2022.

The loan has been fully paid by the Company to KSEI on April 20, 2022 based on Letter No. KSEI-6642/JKU/0422 dated April 26, 2022.

- b. *The Company issued Medium Term Notes (MTN) III Series A in 2018 and Series B in 2018, in accordance with Notarial Deed of Agreement of Issuance and Appointment No. 14 dated December 5, 2018 in front of Arry Supratno SH. MTN III Series A amounting to Rp235,000,000,000 for a period of 3 (three) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 10.75% per years and Series B amounting to Rp65,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of December 10, 2018 with interest rate of 11.75% per years. Arrangers PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- b. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (2:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pada tanggal 7 Juli 2021, Perusahaan mengajukan perpanjangan jangka waktu pokok PJM III Seri A tahun 2018 dan telah disetujui dalam Rapat Umum Pemegang Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III Tahun 2018 sesuai dengan Akta Notaris No. 27 tanggal 23 Agustus 2021, di hadapan Arry Supratno, SH. untuk mengubah ketentuan antara lain sebagai berikut:

- Jangka waktu PJM III Seri A menjadi 5 (lima) tahun terhitung sejak penerbitan PJM;
- Tingkat bunga PJM III Seri A menjadi 11,25% berlaku sejak tanggal 10 Desember 2021; dan
- *Debt to Equity Ratio* maksimal menjadi (3:1) untuk tahun buku 2022.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 Seri A dan B masing-masing sebesar Rp235.000.000.000 dan Rp65.000.000.000.

Pinjaman PJM Seri A akan jatuh tempo pada tanggal 10 Desember 2023 dan PJM Seri B jatuh tempo pada 10 Desember 2023.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- b. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (2:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

On July 7, 2021, the Company proposed an extension of the principal term of the MTN III Series A in 2018 and it was approved at the General Meeting of Medium-Term Notes (MTN) III Holders Year 2018 in accordance with Notarial Deed No. 27 dated August 23, 2021, in front of Arry Supratno, SH. to amend the following provisions:

- *The term of the MTN III Series A becomes 5 (five) years from the issuance of the MTN;*
- *MTN III Series A interest rate to 11.25% effective from December 10, 2021; and*
- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) for 2022 financial year.*

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 Series A and B amounted to Rp235,000,000,000, and Rp65,000,000,000 respectively.

MTN Series A loans will mature on December 10, 2023 and MTN Series B will mature on December 10, 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- c. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I tahun 2019, sesuai dengan Akta No.12 tanggal 15 Maret 2019, di hadapan Arry Supratno, SH, senilai Rp150.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp150.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 18 Maret 2024.

- d. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) III tahun 2019, sesuai dengan Akta No.42 tanggal 26 Februari 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp155.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 27 Februari 2019 sampai 27 Februari 2024 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- c. The Company issued Medium Term Notes (MTN) I in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 12 dated March 15, 2019, in front of Arry Supratno SH, amounting to Rp150,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 18, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp150,000,000,000.

The loan will mature on March 18, 2024.

- d. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) III in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 42 dated February 26, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp155,000,000,000 for a period of 5 (five) years since period February 27, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- d. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 27 Februari 2024.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp155.000.000.000.

- e. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IV tahun 2019, sesuai dengan Akta No.05 tanggal 02 April 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp200.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 05 April 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan arranger PT Sinarmas Sekuritas, agen pemantau dan agen jaminan PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- d. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan will mature on February 27, 2024.

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp155,000,000,000.

- e. *The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 05 dated April 02, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp200,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of April 05, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arrangers PT Sinarmas Sekuritas, supervisory agency and security agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- e. Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
dan 2021 sebesar Rp200.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
5 April 2024.

- f. Perusahaan menerbitkan Pinjaman
Jangka Menengah (PJM) V Seri A tahun
2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai
dengan Akta No. 56 tanggal 25 April 2019,
di hadapan Arry Supratno, SH. PJM V Seri
A senilai Rp50.000.000.000 berjangka
waktu 3 tahun sejak diterbitkan pada
tanggal 30 April 2019 dengan tingkat
bunga 10,75% per tahun dan PJM V Seri
B senilai Rp150.000.000.000 berjangka
waktu 5 tahun sejak diterbitkan selambat-
lambatnya pada tanggal 30 April 2019
dengan tingkat bunga 11,75% per tahun.
Arranger PT Sinarmas Sekuritas dan
agen pemantau PT Bank Pembangunan
Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi
beberapa batasan untuk memper-
tahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax
Depreciation Amortization (EBITDA)*
maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman Seri A dan B masing-
masing sebesar nihil dan
Rp150.000.000.000 per 31 Desember
2022 dan Rp50.000.000.000 dan
Rp150.000.000.000 per 31 Desember
2021.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
30 April 2022 untuk Seri A dan
30 April 2024 untuk Seri B.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- e. *The loan balance as of December 31,
2022 and 2021 amounted to
Rp200,000,000,000.*

The loan will mature on April 5, 2024.

- f. *The Company has issued Medium Term
Notes (MTN) V Series A in 2019 and
Series B in 2019, in accordance with
Notarial Deed No. 56 dated April 25, 2019
in front of Arry Supratno SH. MTN V
Series A amounting to Rp50,000,000,000
for a period of 3 years from issuance date
of April 30, 2019 with interest rate of
10.75% per years and MTN V Series B
amounting to Rp150,000,000,000 for a
period of 5 years from issuance date of
April 30, 2019 with interest rate of 11.75%
per years. Arrangers PT Sinarmas
Sekuritas and supervisory agency
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa
Barat and Banten Tbk.*

*The Company is required to comply with
several restrictions to maintain financial
ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax
Depreciation Amortization (EBITDA)
maximum (1.5:1).*

*The loan balance Series A and B
amounted to nil and Rp150,000,000,000
as of December 31, 2022 and
Rp50,000,000,000, and
Rp150,000,000,000 as of December 31,
2021, respectively.*

*The loan will mature on April 30, 2022 for
Series A and April 30, 2024 for Series B.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- f. PJM V Seri A tersebut sudah dilunasi oleh Perusahaan kepada KSEI tanggal 25 April 2022 berdasarkan Surat No. KSEI-7003/JKU/0422 pada tanggal 9 Mei 2022.
- g. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VI Seri A tahun 2019 dan Seri B tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 82 tanggal 29 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, SH. PJM VI seri A senilai Rp105.000.000.000 berjangka waktu 5 tahun sejak diterbitkan pada tanggal 30 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dan seri B senilai Rp100.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 12 Maret 2020 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Bukopin Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 Seri A dan B masing-masing sebesar Rp105.000.000.000 dan Rp100.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2024 untuk Seri A dan 12 Maret 2025 untuk Seri B.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- f. *The MTN V Series A has been fully paid by the Company to KSEI on April 25, 2022 based on Letter No. KSEI-7003/JKU/0422 dated May 9, 2022.*
- g. *The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IV Series A in 2019 and Series B in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 82 dated July 29, 2019 in front of Arry Supratno SH. MTN VI Series A amounting to Rp105,000,000,000 for a period of 5 years from issuance date of July 30, 2019 with interest rate of 11.75% per years and Series B amounting to Rp100,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of March 12, 2020 with interest rate of 11.75% per years. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Bukopin Tbk.*

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 Series A and B amounted to Rp105,000,000,000, and Rp100,000,000,000 respectively.

The loan will mature on July 30, 2024 for Series A and March 12, 2025 for Series B.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

**Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)**

- h. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) VIII tahun 2019, sesuai No. 25 tanggal 11 Juli 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 16 Juli 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun dengan arranger PT Sinarmas Sekuritas dan agen pemantau PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 16 Juli 2024.

- i. Perusahaan menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) IX tahun 2019, sesuai dengan Akta No. 36 tanggal 18 Desember 2019, di hadapan Arry Supratno, SH., senilai Rp300.000.000.000 berjangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan pada tanggal 20 Desember 2019 dengan tingkat bunga 11,75% per tahun. Arranger PT Asta Kapital Asia dan wali amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- h. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) VIII in 2019, in accordance with Notarial No. 25 dated July 11, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years from issuance date of July 16, 2019 with interest rate of 11.75% per year with arranger PT Sinarmas Sekuritas and supervisory agency PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* maximum (3:1) and
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maximum (1.5:1).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp300,000,000,000.

The loan will mature on July 16, 2024.

- i. The Company has issued Medium Term Notes (MTN) IX in 2019, in accordance with Notarial Deed No. 36 dated December 18, 2019 in front of Arry Supratno SH., amounting to Rp300,000,000,000 for a period of 5 (five) years December 20, 2019 with interest rate of 11.75% per year. Arrangers PT Asta Kapital Asia and a trustee PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- i. Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (3:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,5:1).

Pinjaman tersebut di atas dijamin dengan piutang usaha (Catatan 5).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp300.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 20 Desember 2024.

- j. PGU, entitas anak, pada tanggal 15 Desember 2017, menerbitkan Pinjaman Jangka Menengah (PJM) I Seri A tahun 2017 senilai Rp99.000.000.000 dan Seri B tahun 2017 senilai Rp231.000.000.000. Masing-masing seri PJM dengan tenor 5 tahun sejak tanggal penerbitan PJM atau jangka waktu yang lebih cepat dalam hal Penerbit melakukan pembelian kembali pada tahun ketiga sejak tanggal penerbitan. PGU wajib membayar bunga PJM dengan ketentuan: sebesar 10,50% per tahun pada tahun ke-3 sejak tanggal penerbitan PJM; sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-4 sejak tanggal penerbitan PJM; dan sebesar 11,75% per tahun pada tahun ke-5 sejak tanggal penerbitan PJM.

Pembayaran bunga akan dibayarkan setiap triwulan terhitung sejak tanggal penerbitan PJM ini digunakan untuk pengembangan usaha.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- i. *The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:*

- *Debt to Equity Ratio maximum (3:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.5:1).*

The loan is secured with trade receivables (Note 5).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp300,000,000,000.

The loan will mature on December 20, 2024.

- j. *PGU, a subsidiary, on December 15, 2017 issued Medium Term Note (MTN) I Series A in 2017 amounting to Rp99,000,000,000 and Series B in 2017 amounting to Rp231,000,000,000. Each MTN series with a tenor of 5 years from MTN issuance date, or earlier time, whenever the issuer executes the call option at the third year of the MTN issuance date. PGU shall pay the MTN interest with the following conditions: amounting to 10.50% per year in the 3rd years from the date of MTN issuance; amounting to 11.75% per year in the 4th years from the date of MTN issuance; and amounting to 11.75% per year in the 5th years from the date of MTN issuance.*

The interest payment shall be paid in every quarter as of the date of issuance. MTN use to business development.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Pinjaman Jangka Menengah (PJM)
(Lanjutan)

- j. PGU diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:
- *Debt to Equity Ratio* maksimal (4:1) dan
 - *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA)* maksimal (1,25:1).

Pada tanggal 4 Februari 2021, PGU menandatangani amandemen Perjanjian Pinjaman Jangka Menengah (PJM) untuk mengubah ketentuan sebagai berikut:

- Tingkat bunga menjadi 8% berlaku sejak tanggal amandemen; dan
- Perusahaan sebagai entitas induk PGU, akan bertanggung jawab dalam hal pembayaran semua kewajiban PJM.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 22 Desember 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2022, PGU belum melakukan pelunasan kewajiban pokok dan bunga beserta dengan denda keterlambatan tersebut sebesar Rp387.079.870.747.

Utang Bank

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. **KMK Sentraland Karawang**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 01 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 62 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Medium Term Notes (MTN) (Continued)

- j. PGU is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio maximum (4:1) and*
- *Earning Before Interest Tax Depreciation Amortization (EBITDA) maximum (1.25:1).*

On February 4, 2021, PGU signed an amendment to the Medium-Term Loan Agreement (MTN) to amend the following provisions:

- *The interest will be 8% effective from the date of amendment; and*
- *The Company as the parent entity of PGU, will be responsible for the payment of all MTN obligations.*

The loan will mature on December 22, 2022.

As of December 31, 2022, PGU has not paid off its principal and interest obligations along with the late payment penalty amounting to Rp387,079,870,747.

Bank Loans

PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk

a. **KMK Sentraland Karawang**

Based on approval agreement No. 2751/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 01, 2016 which contained in Notarial Deed No. 62 on December 28, 2016, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (Lanjutan)

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving
Limit Kredit	:	Rp171.000.000.000
Jangka Waktu	:	Empat puluh delapan (48) bulan atau empat (4) tahun.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.536 unit pada proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang.
Tingkat Bunga	:	9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia yang tertuang dalam Akta Jaminan Fidusia Piutang Nomor 66 tanggal 28 Desember 2016 dan berdasarkan Serifikat Jaminan Fidusia Nomor W.10.00638061.AH.05.01 Tahun 2016;

Agunan Lain

1. ***Standing Instruction (SI)*** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

***PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)***

a. KMK Sentraland Karawang (Continued)

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non-Revolving
Plafond	:	Rp171,000,000,000
Time Period	:	Fourty-eight (48) months or four (4) years.
Intended Use	:	For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,536 units of Apartment Grand Sentraland Karawang Project.
Interest	:	9.50%

Collateral :

Principal Collateral

Claims on trade receivables and operating income of debtor with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary as stated in the Notarial Deed of Fiduciary Receivables Number 66 dated December 28, 2016 and based on the Fiduciary Certificate Number W.10.00638061 AH.05.01 of 2016.

Other Collateral

1. ***Standing Instruction (SI)*** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (Lanjutan)

Agunan Lain

2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Grand Sentraland Karawang berdasarkan Akta Cessie Nomor 67 tanggal 28 Desember 2016.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) ± 500%;
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%; dan
- Rasio Kecukupan Modal terhadap Total Utang minimum 10%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 11 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving
Limit Kredit	:	Rp171.000.000.000
Jangka Waktu	:	Dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2023.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (Continued)

Other Collateral

2. **Fiducia/ Cessie** receivables related to the project development activities of Apartment Grand Sentraland Karawang based on Notarial Deed of Cessie Number 67 dated December 28, 2016.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) ± 500%;*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%; and*
- *Capital Adequacy Ratio to Total Debt minimum 10%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 11 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non-Revolving
Plafond	:	Rp171,000,000,000
Time Period	:	Twenty-four (24) months until December 28, 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

a. KMK Sentraland Karawang (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Tingkat Bunga : 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

Provisi : 0,25% dari *plafond* kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp52.177.800.000 dan Rp53.475.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 28 Desember 2023.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 tanggal 13 Desember 2016 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 28 Desember 2016, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving

Limit Kredit : Rp228.000.000.000

Jangka Waktu : Empat puluh delapan (48) bulan atau empat (4) tahun.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

a. KMK Sentraland Karawang (Continued)

Restructuring I (Continued)

Interest : 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

Provision : 0.25% from the restructuring credit limit.

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp52,177,800,000 and Rp53,475,000,000, respectively.

The loan will mature on December 28, 2023.

b. KMK Sentraland Cengkareng

Based on approval agreement No. 2899/S/JKK.UT/CSMU/XII/2016 on December 13, 2016 which contained in Notarial Deed No. 56 on December 28, 2016, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as of follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non-Revolving

Plafond : Rp228,000,000,000

Time Period : Forty-eight (48) months or four (4) years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.134 unit yaitu sebanyak 1.130 unit apartemen dan 4 unit kios/usaha pada Apartemen Sentraland Cengkareng.

Tingkat Bunga : 9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang wajib diikat dengan Fidusia;

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Cengkareng.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng
(Continued)**

Intended Use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,134 units that is 1,130 units apartment and 4 units kios of Apartment Sentraland Cengkareng Project.

Interest : 9.50%

Collateral :

Principal Collateral

Claims for trade receivables and operating income of with secured value of 150% of the total credit limit per project which must be bound by Fiduciary;

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** for receivables related to the project development activities of the Sentraland Cengkareng Apartment.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non-Revolving
Jangka Waktu	: Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 28 Desember 2023.
Tingkat Bunga	: 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng
(Continued)**

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 12 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan – Non-Revolving
Time Period	: Additional time period twenty-four (24) months until December 28, 2023.
Interest	: 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring credit limit.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. KMK Sentraland Cengkareng (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
dan 2021 masing-masing sebesar
Rp71.274.236.000
Rp71.424.236.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
28 Desember 2023.

c. KMK Jakabaring Palembang

Berdasarkan Surat Persetujuan
Pemberian Kredit No.
391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 tanggal
13 Maret 2017, berikut pengubahannya
No. 1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017
tanggal 25 Agustus 2017 yang tertuang
dalam Akta No. 07 tanggal
10 Oktober 2017, Notaris Riyad, SH.,
notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian
Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan
rincian obyek pembiayaan sebagai
berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Konstruksi
Limit Kredit : Rp140.000.000.000
Jangka Waktu : Empat puluh delapan
(48) bulan atau empat
(4) tahun.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**b. KMK Sentraland Cengkareng
(Continued)**

*The loan balance as of December 31,
2022 and 2021 amounted to
Rp71,274,236,000
and
Rp71,424,236,000, respectively.*

*The loan will mature on
December 28, 2023.*

c. KMK Jakabaring Palembang

*Based on approval agreement No.
391/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on
March 13, 2017, along with changes No.
1209/S/JKK.UT/CSMU/III/2017 on
August 25, 2017 which contained in
Notarial Deed No. 07 on
October 10, 2017, Notary Riyad, SH,
notary in Jakarta City about granting
construction working capital credit with
details of the object of financing as follows:*

*Facilities : Working Construction
Capital Loan
Plafond : Rp140,000,000,000
Time Period : Forty-eight (48) months
or four (4) years.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) berikut sarana dan prasarana sebanyak 1.226 unit yaitu sebanyak 1.110 unit apartemen dan 116 unit kios/usaha pada Proyek Rusunami Wisma Atlit Jakabaring Palembang.

Bunga : 9,50%

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tagihan atas piutang usaha dan pendapatan operasional debitur dengan nilai penjaminan sebesar 150% dari total *plafond* kredit per proyek yang akan diikat dengan Fidusia;
2. Apabila proses sertifikasi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diatas Hak Pengelolaan (HPL) di lokasi proyek Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) "Wisma Atlit Jakabaring Palembang" atas nama Perusahaan telah selesai maka terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut wajib diikat dengan Hak Tanggungan dan menjadi agunan pokok bagi bank;

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Continued)

Intended Use : For building Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) along with facilities and infrastructure for 1,226 units that is 1,110 units apartment and 116 units kios of Rusunami Wisma Atlit Jakabaring Palembang Project.

Interest : 9.50%

Collateral :

Principal Collateral

1. *Receivables on accounts receivable and debtor operating income with a guarantee value of 150% of the total credit limit per project to be tied up with Fiduciary;*
2. *If the certification process for Building Use Rights (SHGB) over Management Rights (HPL) at the project location for the Simple-Owned Flats (Rusunami) "Wisma Atlit Jakabaring Palembang" on behalf of the Company has been completed, the Building Use Rights certificate must be bound with a Security title and become the principal collateral for the bank;*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Wisma Atlet Palembang.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Revenue Cost Ratio minimum 100%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 15 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	:	Rp93.000.000.000
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 10 Oktober 2024.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**c. KMK Jakabaring Palembang
(Continued)**

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** receivables related to the project development activities of Palembang Wisma Athletes.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and*
- *Revenue Cost Ratio minimum 100%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 15 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan
Plafond	:	Rp93,000,000,000
Time Period	:	Additional time period twenty-four (24) months until October 10, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

c. KMK Jakabaring Palembang (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Tingkat Bunga : 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

Provisi : 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp92.850.000.000 dan Rp93.000.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Oktober 2024.

d. KMK Sentraland Medan

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 tanggal 15 November 2017 dan No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang dalam Akta No. 49 tanggal 21 Desember 2017, Notaris Riyad, SH., notaris di Kota Jakarta perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**c. KMK Jakabaring Palembang
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

Interest : 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

Provision : 0.25% from the restructuring credit limit.

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp92,850,000,000 and Rp93,000,000,000, respectively.

The loan will mature on October 10, 2024.

d. KMK Sentraland Medan

Based on approval agreement No. 1984/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on November, 15, 2017, and No. 2111/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on December, 14, 2017 which contained in Notarial Deed No. 49 on December 21, 2017, Notary Riyad, SH, notary in Jakarta City about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	:	Rp525.000.000.000
Jangka Waktu	:	Tujuh puluh dua (72) bulan atau enam (6) tahun.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembangunan proyek “ Apartemen Sentraland Medan ” berikut sarana dan prasarana, seluruhnya 2.071 unit apartemen.
Bunga	:	9,50%
Agunan	:	

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan aka nada diatasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

1. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas 8.306 m² atas nama Perusahaan;
2. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01132/Sukaramai II, seluas 7.950 m² atas nama Perusahaan;

Atas kedua sertifikat tersebut diatas akan diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) untuk dan atas nama Bank;

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Facilities	:	Working Construction Capital Loan
Plafond	:	Rp525,000,000,000
Time Period	:	Seventy-two (72) months or six (6) years
Intended Use	:	For building “ Apartment Sentraland Medan ” Project along with facilities and infrastructure for 2,071 units apartment.
Interest	:	9.50%

Collateral :

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

1. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01023 / Sukaramai II, covering an area of 8,306 m² under the Company's name;
2. Building Use Rights (HGB) above Management Rights Number: 01132 / Sukaramai II, covering an area of 7,950 m² under the Company's name;

On both of the above certificate will be bound by the Security title Ranked I (First) for and on behalf of the Bank;

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Lain

1. **Standing Instruction (SI)** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. **Fiducia/ Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Apartemen Sentraland Medan.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%; dan
- Rasio Repayment Capacity minimum 110%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 10 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Collateral :

Other Collateral

1. **Standing Instruction (SI)** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. **Fiducia / Cessie** for receivables related to the construction activities of the Medan Sentraland Apartment project.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%; and
- Repayment Capacity Ratio minimum 110%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 10 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	: Rp505.312.500.000
Jangka Waktu	: Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan tanggal 21 Desember 2026.
Tingkat Bunga	: 9,50% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari plafond kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	: 0,05% dari plafond kredit restrukturisasi.

Agunan Pokok

Tanah proyek Apartemen Sentraland Medan yang berlokasi di kelurahan Sukaramai, Kecamatan Medan Area, Kota Medan beserta bangunan yang ada dan akan ada diatasnya, dengan bukti kepemilikan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Restructuring I (Continued)

Facilities	: Working Construction Capital Loan
Plafond	: Rp505,312,500,000
Time Period	: Additional time period twenty-four (24) months until December 21, 2026.
Interest	: 9.50% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring plafond.
Administration Cost	: 0.05% from the restructuring credit plafond.

Principal Collateral

The land for the Medan Sentraland Apartment project which is located in Sukaramai village, Medan Area District, Medan City and existing buildings and will be thereon, with proof of ownership as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

d. KMK Sentraland Medan (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Agunan Pokok

1. Hak Guna Bangunan (HGB) diatas Hak Pengelolaan Nomor: 01023/Sukaramai II, seluas \pm 7.313 m² atas nama Perusahaan. Perubahan luas agunan merujuk pada Putusan Pengadilan Agama Medan Nomor 204/Pdt.P/2020/PA/Mdn dalam rangka proses sertifikat tanah wakaf terhadap sarana rumah ibadah di lokasi proyek Sentraland Medan.

Agunan Lain

1. Pengalihan dan Penjaminan **Fiducia / Cessie** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rumah Susun Mahata Tanjung Barat, berdasarkan Akta Cessie No. 51 tanggal 21 Desember 2017.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp384.412.500.000 dan Rp384.562.500.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2026.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

d. KMK Sentraland Medan (Continued)

Restructuring I (Continued)

Principal Collateral

1. Building Rights Title (HGB) above Management Rights Number: 01023 / Sukaramai II, covering an area of \pm 7,313 m² under the Company's name. The change in the are of collateral refers to the Medan Religious Court Number 204/Pdt.P/2020/PA/Mdh in the context of the process of waqf land certificates for houses of worship facilities at the Sentraland Medan project site.

Other Collateral

1. Assignment and guarantee **Fiducia / Cessie** for receivables related to the construction activities of the Mahata Tanjung Barat landed project based on Notarial Deed of Cessie No. 51 dated December 21, 2017.

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp384,412,500,000 and Rp384,562,500,000, respectively.

The loan will mature on December 21, 2026.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 yang tertuang dalam Akta No. 56 tanggal 29 Agustus 2018, Notaris Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notaris di Kota Jakarta Timur selaku pengganti dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi-Non Revolving
Limit Kredit	:	Rp219.000.000.000
Jangka Waktu	:	Enam puluh (60) bulan atau Lima (5) tahun.
Tujuan Penggunaan	:	Untuk pembiayaan modal kerja konstruksi 2.236 unit rumah dan ruko beserta berikut sarana dan prasarana, yang berlokasi di Jalan Raya Cibung-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor.
Bunga	:	9,15%

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga

Based on approval agreement No. 1028/S/JKK.UT/CSMU/VII/2018 on July, 23, 2018 which contained in Notarial Deed No. 56 on August, 29, 2018, Notary Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notary in East Jakarta as a substitute Riyad, SH, about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan-Non Revolving
Plafond	:	Rp219,000,000,000
Time Period	:	Sixty (60) months or Five (5) years.
Intended Use	:	For working capital financing the construction of 2,236 houses and shophouses along with the facilities and infrastructure, located in Jalan Raya Bogor Cibung, Cimanggu Village, District Cibungbulang, Bogor.
Interest	:	9.15%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri diatasnya di Sentraland Dramaga yang berlokasi di Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Desa Cimanggu, Kecamatan Cibungbulang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa 288 bidang tanah berdasarkan Surat Pelepasan Hak (SPH) dengan luas ± 360.243 m². Atas Surat Pelepasan Hak (SPH) tersebut sesuai dengan Surat Keterangan Notaris Wuryani B. Sumarto, SE., SH., M.Kn Nomor 200/Notaris/XII/2017 tanggal 15 Desember 2017.
2. Seluruh bukti kepemilikan lahan sesuai poin 1 di atas wajib dibalik nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan dan diikat secara sempurna.

Agunan Lain

Fiducia/ Cessie atas piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas penjualan unit-unit Sentraland Dramaga yang dibiayai oleh bank.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

Collateral :

Principal Guarantee

1. Land and buildings that stand and will stand on it in Sentraland Dramaga which is located on Jalan Raya Cibungbulang-Bogor, Cimanggu Village, Cibungbulang District, Bogor Regency, West Java with proof of ownership in the form of 288 land parcels based on a Letter of Release of Rights (SPH) with an area of ± 360,243 m². The Letter of Release of Rights (SPH) is in accordance with the Certificate of Notary Wuryani B. Sumarto, SE., SH., M.Kn Number 200/Notary/XII/2017 dated December 15, 2017.

2. All the evidence of land ownership in accordance with point 1 above shall be the name behind the Building Rights Title Certificate (HGB) under the Company's name and tied up perfectly.

Other Collateral

Fiducia/ Cessie on receivables related to income from sales of the Sentraland Dramaga units financed by the bank.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 10 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi
Limit Kredit	: Rp178.831.000.000
Jangka Waktu	: 30 Agustus 2025
Tingkat bunga	: 9,40% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provinsi	: 0,25% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	: 0,05% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Current Ratio above 120%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 10 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan
Plafond	: Rp178,831,000,000
Time Period	: August 30, 2025
Interest	: 9.40% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 until March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring plafond.
Administration Cost	: 0.05% from the restructuring credit plafond.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Lanjutan)

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
dan 2021 masing-masing sebesar
Rp78.094.000.000 dan
Rp113.374.000.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
30 Agustus 2025.

f. KMK Pondok Cina

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No.
1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 tanggal
26 September 2018 yang tertuang dalam
Akta No. 15 tanggal 10 Desember 2018,
notaris Fitriyah Husein, SH., M.Kn, Notaris
di Kota Jakarta Timur selaku pengganti
dari Riyad, SH perihal Pemberian Kredit
Modal Kerja Konstruksi dengan rincian
obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi-Non Revolving
Limit Kredit	: Rp290.000.000.000
Jangka Waktu	: Enam puluh (60) bulan atau lima (5) tahun.
Tujuan Penggunaan	: Untuk pembiayaan modal kerja konstruksi 898 unit apartemen berserta area komersial dan sarana prasarana, yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok.
Bunga	: 9,15%

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

e. KMK Sentraland Dramaga (Continued)

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp78,094,000,000 and Rp113,374,000,000 respectively.

The loan will mature on August 30, 2025.

f. KMK Pondok Cina

Based on approval agreement No. 1486/S/JKK.UT/CSMU/IX/2018 on September 26, 2018 which contained in Notarial Deed No. 15 on December, 10, 2018, Notary Fitriyah Husein, SH., M.Kn, notary in East Jakarta as a substitute Riyad, SH, about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan-Non Revolving
Plafond	: Rp290,000,000,000
Time Period	: Sixty (60) months or five (5) years.
Intended Use	: For working capital financing the construction of 898 units apartment along with commercial area and the facilities and infrastructure, located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City.
Interest	: 9.15%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Agunan :

Agunan Pokok

1. Tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri diatasnya di proyek Apartemen TOD Pondok Cina yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Pakai No. 15649. Atas Sertifikat Hak Pakai tersebut diatas, saat ini sedang dalam proses penerbitan Hak Pengelolaan (HPL) atas nama Perusahaan, yang kemudian akan diterbitkan menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) di Kantor Pertanahanan setempat.
2. Agunan kredit diikat sempurna dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

Pengikatan secara Cessie atas piutang yang berkaitan dengan tagihan/hak tagih atas penjualan unit-unit Apartemen TOD Pondok Cina yang menjadi hak debitur sesuai dengan Perjanjian Kerjasama Usaha antara Debitur dengan PT Kereta Api (Persero).

Objek agunan yang bersifat *insurable* wajib di-cover oleh asuransi kerugian dari Perusahaan asuransi yang telah bekerjasama dengan bank dengan nilai pertanggungan minimal sebesar plafon kredit atau sesuai ketentuan dengan syarat *Bank's Clause*.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

Collateral :

Principal Collateral

1. Land and buildings that stand and will stand on it in the Pondok Cina TOD Apartment project located at Pondok Cina Station, Pondok Cina Village, Beji District, Depok City, West Java with proof of ownership in the form of a Certificate of Use Rights No. 15649. The above-mentioned Hak Pakai Certificate is currently in the process of issuing Management Rights (HPL) in the name of the Company, which will then be issued as Building Rights Title (HGB) at the local Land Office.

2. Credit collateral is tied perfectly with Security title Rights.

Other Collateral

Cessie binding on accounts receivable related to invoices / rights to collect on the sale of the Pondok Cina TOD Apartment units which are the rights of the debtor in accordance with the Business Cooperation Agreement between the Debtor and PT Kereta Api (Persero).

Insurable collateral objects must be covered by loss insurance from an insurance company that has collaborated with the bank with a minimum coverage value equal to the credit limit or in accordance with the provisions of the *Bank's Clause*.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 16 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit Jangka Waktu	:	Rp271.463.198.772
Tingkat bunga	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 14 Desember 2025

9,40% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.*

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 16 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	<i>Working Construction Capital Loan – Non Revolving</i>
Plafond Time Period	:	<i>Rp271,463,198,772</i>
Interest	:	<i>Additional time period Twenty-four (24) months until December 14, 2025</i>

9.40% with deferred interest payment of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

f. KMK Pondok Cina (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Provisi : 0,25% dari plafond
kredit restrukturisasi

Biaya Administrasi : 0,05% dari plafond
kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
dan 2021 masing-masing sebesar
Rp268.266.198.772 dan
Rp185.202.198.772.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
14 Desember 2025.

g. KMK TOD Tanjung Barat

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit
No. 1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017
tanggal 15 November 2017 dan
No. 2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017
tanggal 14 Desember 2017 yang tertuang
dalam Akta No. 60 tanggal
21 Desember 2017, notaris Riyad, SH
notaris di Kota Jakarta Timur selaku
pengganti dari Riyad, SH perihal
Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi
dengan rincian obyek pembiayaan
sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Konstruksi-Non
Revolving

Limit Kredit : Rp269.000.000.000

Jangka Waktu : Enam puluh (60) bulan
atau lima (5) tahun.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

f. KMK Pondok Cina (Continued)

Restructuring I (Continued)

Provision : 0.25% from the
restructuring credit
plafond.

Administration Cost : 0.05% from the
restructuring credit
plafond.

*The loan balance as of December 31,
2022 and 2021 amounted to
Rp268,266,198,772 and
Rp185,202,198,772 respectively.*

*The loan will mature on
December 14, 2025.*

g. KMK TOD Tanjung Barat

*Based on approval agreement No.
1982/S/JKK.UT/CSMU/XI/2017 on
November, 15, 2017 and No.
2113/S/JKK.UT/CSMU/XII/2017 on
December 14, 2017 which contained in
Notarial Deed No. 60 on
December 21, 2017, notary Riyad, SH,
notary in East Jakarta as a substitute
Riyad, SH, about granting construction
working capital credit with details of the
object of financing as follows:*

Facilities : Working Construction
Capital Loan-Non
Revolving

Plafond : Rp269,000,000,000

Time Period : Sixty (60) months or five
(5) years.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Rumah Susun (Rusun) beserta sarana dan prasarana sebanyak 1.357 unit yaitu 1.213 unit apartemen dan 144 unit area komersial pada proyek Rusun Tanjung Barat yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan.

Bunga : 9,00%

Agunan :

Agunan Pokok

Tanah dan banguan yang telah ada maupun yang akan ada di lokasi proyek "Apartemen Rusun Tanjung Barat" yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Perusahaan akan diikat dengan Hak Tanggungan.

Agunan Lain

1. ***Standing Instruction (SI)*** melalui PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Jakarta Kuningan.
2. ***Fiducia/ Cessie*** atas piutang yang berkaitan dengan aktivitas pembangunan proyek Rusun Tanjung Barat.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

***PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)***

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

Intended Use : For building Rumah Susun along with the facilities and infrastructure as many 1,357 units that is 1,213 units apartment and 144 units commercial area on Rusun Tanjung Barat project located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta.

Interest : 9.00%

Collateral :

Principal Collateral

Land and buildings that already exist or will be at the project site "Apartment Rusun Tanjung Barat" located at Tanjung Barat Station, Jagakarsa, South Jakarta with proof of ownership in the form of Building Rights Title Certificate (SHGB) in the name of the Company will be bound with Security title Rights.

Other Collateral

1. ***Standing Instruction (SI)*** through PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Jakarta Kuningan Branch Office.
2. ***Fiducia / Cessie*** for receivables related to the development activities of the Tanjung Barat Flat project.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Kredit minimum 10%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%;
- Rasio RPC minimum 110%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 14 tanggal 11 Juni 2021, notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit	: Rp237.256.027.800
Jangka Waktu	: Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 21 Juni 2025
Tingkat bunga	: 9% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Debt Ratio minimum 10%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%;
- RPC Ratio minimum 110%.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 14 dated June 11, 2021, notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	: Rp237,256,027,800
Time Period	: Additional time period twenty-four (24) months until June 21, 2025
Interest	: 9% with deferred interest payments of 50% for the billing months for March 2021 up to March 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Provisi : 0,25% dari *plafond*
kredit restrukturisasi

Biaya Administrasi : 0,05% dari *plafond*
kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
dan 2021 masing-masing sebesar
Rp193.276.127.799 dan
Rp154.052.127.799.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal
21 Juni 2025.

h. Pinjaman Rekening Koran

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit
No. 152/S/CSTD/X/2020 tanggal
23 Oktober 2020 yang tertuang dalam
Akta No. 59 tanggal
26 Oktober 2020, Notaris Riyad, SH, MH.,
Sp.N, notaris di Kota Jakarta Timur
dengan rincian obyek pembiayaan
sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja
Pinjaman Rekening
Koran (KMK PRK)

Limit Kredit : Rp225.000.000.000

Jangka Waktu : Dua belas (12) bulan
atau satu (1) tahun,
sampai dengan
26 Oktober 2021

Tujuan Penggunaan : Untuk keperluan modal
kerja operasional
Perusahaan.

Bunga : 9,49%

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

g. KMK TOD Tanjung Barat (Continued)

Provision : 0.25% from the
restructuring *plafond*.

Administration Cost : 0.05% from the
restructuring *plafond*.

*The loan balance as of December 31,
2022 and 2021 amounted to
Rp193,276,127,799 and
Rp154,052,127,799 respectively.*

*The loan will mature on
June 21, 2025.*

h. Current Account Loan

*Based on approval agreement No.
152/S/CSTD/X/2020 on October 23, 2020,
which contained in Notarial Deed No. 59
on October 26, 2020, Notary Riyad, SH,
MH., Sp.N, notary in East Jakarta with
details of the object of financing as follows:*

Facilities : Working Capital Loan
Current Account Loans

Plafond : Rp225,000,000,000
Time Period : Twelve (12) months or
one (1) year until
October 26, 2021

Intended Use : For the Company's
operational working
capital.

Interest : 9.49%

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

h. Pinjaman Rekening Koran (Lanjutan)

Pinjaman ini dijamin dengan piutang usaha yang ada dan yang akan ada atas penjualan unit-unit rumah dan/atau apartemen yang tidak dibiayai kredit eksisting bank dan tidak dijaminkan kepada pihak lain dan beberapa persediaan tanah dan/atau bangunan milik Perusahaan (Catatan 5 dan 7).

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Modal Disetor terhadap Total Hutang minimum 10%;
- Rasio Lancar diatas 120%;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 500%.
- Menjaga ekuitas selalu positif

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang telah mengalami perubahan terakhir tertuang dalam Akta No. 13 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Riyad, SH., M.Kn., notaris di Jakarta Timur dengan rincian perubahan sebagai berikut:

Fasilitas	:	Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving
Limit Kredit	:	Rp224.899.492.548
Jangka Waktu	:	Penambahan jangka waktu dua puluh empat (24) bulan sampai dengan 26 Oktober 2023

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

h. Current Account Loan (Continued)

The loan facility is secured by the existing and future trade receivables from the sale of housing units and/or apartments that are not financed by the bank's existing credit and are not pledged to other parties and several inventories of land and/or buildings owned by the Company (Note 5 and 7).

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Paid-in Capital to Total Debt Ratio minimum 10%;
- Current Ratio above 120%;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 500%.
- Maintain equity still positive.

Restructuring I

Based on Loan Agreement Letter above, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which has the latest amendments as stated in Notarial Deed No. 13 dated June 11, 2021, Notary Riyad, SH., M.Kn., notary in East Jakarta with the following details changes as follows:

Facilities	:	Working Construction Capital Loan – Non Revolving
Plafond	:	Rp224,899,492,548

Time Period : Additional time period twenty-four (24) months until October 26, 2023

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

h. Pinjaman Rekening Koran (Lanjutan)

Restrukturisasi I (Lanjutan)

Tingkat bunga	: 9,49% dengan penangguhan pembayaran bunga kredit sebesar 50% sejak tagihan bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2022.
Provisi	: 0,25% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi
Biaya Administrasi	: 0,05% dari <i>plafond</i> kredit restrukturisasi

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp171.489.652.547 dan Rp222.487.812.547. Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 26 Oktober 2023.

i. KMK Proyek Pesawaran Residence

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 tanggal 16 November 2021 yang tertuang dalam Akta No. 5 tanggal 25 November 2021, Notaris Gamal Wahidin, SH, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas	: Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving
Limit Kredit	: Rp6.630.000.000 sd.Rp13.250.000.000

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

h. Current Account Loan (Continued)

Restructuring I (Continued)

Interest	: 9.49% with deferred interest payments of 50% for the billing months of March 2021 up to March 2022.
Provision	: 0.25% from the restructuring credit <i>plafond</i> .
Administration Cost	0.05% from the restructuring credit <i>plafond</i> .

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp171,489,652,547 and Rp222,487,812,547, respectively.

The loan will mature on October 26, 2023.

i. KMK Pesawaran Residence Project

Based on approval agreement No. 456/S/CSTD/CB1/XI/2021 on November 16, 2021, which contained in Notarial Deed No. 5 on November 25, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities	: Working Construction Capital Loan – Revolving
Plafond	: Rp6,630,000,000 until Rp13,250,000,000

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

**i. KMK Proyek Pesawaran Residence
(Lanjutan)**

Jangka Waktu : Tiga puluh enam (36) bulan atau tiga (3) tahun, sampai dengan 25 November 2024

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Pesawaran Residence, sebanyak 199 unit.

Bunga : 8,25% per tahun

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Pesawaran Residence milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp46.000.000 dan Rp3.600.000.000.

j. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari

Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 tanggal 9 Desember 2021 yang tertuang dalam Akta No. 12 tanggal 28 Desember 2021, Notaris Gamal Wahidin, SH, notaris di Kota Jakarta Pusat dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving

Limit Kredit : Rp9.000.000.000

Jangka Waktu : Tiga puluh Enam (36) bulan atau tiga (3) tahun, sampai dengan 28 Desember 2024

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**i. KMK Pesawaran Residence Project
(Continued)**

Time Period : Thirty-six (36) months or three (3) year until November 25, 2024

Intended Use : For the construction of Pesawaran Residence Housing, as many as 199 units.

Interest : 8.25% per annum

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that stand and which will stand at the location of Pesawaran Residence Housing owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp46,000,000 and Rp3,600,000,000.

j. KMK Samesta Haluoleo Kendari Project

Based on approval agreement No. 513/S/CSTD/CB1/XII/2021 on December 9, 2021, which contained in Notarial Deed No. 12 on December 28, 2021, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non Revolving

Plafond : Rp9,000,000,000

Time Period : Thirty-six (36) months or three (3) year until December 28, 2024

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

j. KMK Proyek Samesta Haluoleo Kendari (Lanjutan)

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Samesta Haluoleo Kendari – Kabupaten Konawe Selatan, Provinsi Sulawesi Tenggara sebanyak 130 unit
Bunga : 8,25% per tahun

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Samesta Haluoleo milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp2.860.000.000 dan Rp3.700.000.000.

k. KMK Proyek Bukit Kemiling Permai

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 03 Januari 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Revolving
Limit Kredit : Rp1.370.000.000 s.d. Rp2.410.000.000
Jangka Waktu : Dua puluh empat (24) bulan.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

j. KMK Samesta Haluoleo Kendari Project (Continued)

Intended Use : For the construction of Samesta Haluoleo Kendari Housing – South Konawe Regency, Southeast Sulawesi Province as many as 130 units
Interest : 8.25% per annum

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been and will be erected at the location of the Samesta Haluoleo Housing owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp2,860,000,000 and Rp3,700,000,000.

k. KMK Bukit Kemiling Permai

Based on Notarial Deed No. 1 on January 03, 2022, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Working Capital Credit with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Revolving
Plafond : Rp1,370,000,000 until Rp2,410,000,000
Time Period : Twenty-four (24) months.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

**k. KMK Proyek Bukit Kemiling Permai
(Lanjutan)**

Tujuan Penggunaan : Untuk pembangunan Perumahan Bukit Kemiling Permai sebanyak 23 unit.

Tingkat Bunga : 8,25%

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri dan yang akan berdiri di lokasi Perumahan Bukit Kemiling Permai milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp24.000.000.

I. Novasi Kredit Konstruksi Proyek Apartemen East Point

Berdasarkan Akta Notaris No. 5 tanggal 01 November 2022, Notaris Gamal Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta Pusat, terkait persetujuan Pembaruan Utang (Novasi) Kredit Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : Kredit Modal Kerja Konstruksi – Non Revolving

Limit Kredit : Rp67.934.835.509

Jangka Waktu : Tujuh puluh dua (72) bulan atau sampai dengan 01 November 2028.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

k. KMK Bukit Kemiling Permai (Continued)

Intended Use : For the construction of Bukit Kemiling Permai Housing as many as 23 units.

Interest : 8.25%

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been and will be erected at the location of the Kemiling Permai Housing owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp24,000,000.

I. Construction Credit Novation East Point Apartment Project

Based on Notarial Deed No. 5 on November 01, 2022, Notary Gamal Wahidin, SH, notary in Central Jakarta, regarding approval for the granting Construction Credit Renewal (Novation) with details of the object of financing as follows:

Facilities : Working Construction Capital Loan – Non Revolving

Plafond : Rp67,934,835,509

Time Period : Seventy-two (72) months or until November 1, 2028.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

**I. Novasi Kredit Konstruksi Proyek
Apartemen East Point (Lanjutan)**

Tujuan : Untuk pengambilalihan
Penggunaan Proyek Apartemen
East Point.
Tingkat Bunga : 4,00%

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan
tanah dan bangunan yang berdiri di lokasi
Apartemen East Point milik Perusahaan
(Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022
sebesar Rp67.934.835.509.

**m. Term Loan Facility Proyek Apartemen
East Point**

Berdasarkan Akta Notaris No. 6 tanggal
01 November 2022, Notaris Gamal
Wahidin, SH., notaris di Kota Jakarta
Pusat, terkait persetujuan Pemberian
Term Loan Facility dengan rincian obyek
pembiayaan sebagai berikut:

Fasilitas : *Term Loan Facility –
Non Revolving*
Limit Kredit : Rp38.900.000.000
Jangka Waktu : Enam puluh (60) bulan
atau sampai dengan 01
November 2027.
Tujuan Penggunaan : Untuk pendanaan
biaya proyek
Apartemen East Point.
Tingkat Bunga : 5,00%

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**I. Construction Credit Novation East
Point Apartment Project (Continued)**

Intended Use : For the takeover of the
East Point Apartment Project.
Interest : 4.00%

*The loan facility is secured by inventories
of land and buildings that have been
erected at the location of the East Point
Apartment owned by the Company (Note
7).*

*The loan balance as of December 31, 2022
amounted to Rp67.934,835,509.*

**m. Term Loan Facility East Point
Apartment Project**

*Based on Notarial Deed No. 6 on
November 01, 2022, Notary Gamal
Wahidin, SH, notary in Central Jakarta,
regarding approval for the Granting Term
Loan Facility with details of the object of
financing as follows:*

Facilities : *Term Loan Facility – Non
Revolving*
Plafond : *Rp38,900,000,000*
Time Period : *Sixty (60) months or until
November 1, 2027.*
Intended Use : *For funding the East
Point Apartment Project
costs.*
Interest : *5.00%*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

**m. Term Loan Facility Proyek Apartemen
East Point (Lanjutan)**

Pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah dan bangunan yang berdiri di lokasi Apartemen East Point milik Perusahaan (Catatan 7).

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 sebesar Rp1.300.608.799.

Berdasarkan surat No. 201/S/CSTD/CLS/VI/2021 tanggal 14 Juni 2021 dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., perihal tanggapan atas waiver financial covenant. Persyaratan *Debt to Equity Ratio* (DER) maksimal 500% berlaku sejak tahun 2023 atau sejak diterimanya Penyertaan Modal Negara (PMN). Sehingga sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, tidak terdapat pelanggaran rasio financial covenant terkait dengan *Debt to Equity Ratio* (DER).

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

- a. Berdasarkan Surat Persetujuan Kredit No. BIN/2.3/166/R tanggal 27 Juni 2019 dan No. BIN/2.3/216/R tanggal 09 Agustus 2019 yang tertuang dalam Akta No. 30 tanggal 11 Juli 2019, Notaris Riyad, SH notaris di Kota Jakarta Timur perihal Pemberian Kredit Modal Kerja Konstruksi dengan rincian obyek pembiayaan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk
(Continued)**

**m. Term Loan Facility East Point
Apartment Project (Continued)**

The loan facility is secured by inventories of land and buildings that have been erected at the location of the East Point Apartment owned by the Company (Note 7).

The loan balance as of December 31, 2022 amounted to Rp1.300,608,799.

Based on letter No. 201/S/CSTD/CLS/VI/2021 dated June 14, 2021 from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., regarding the response to the financial covenant waiver. Requirements for the Debt to Equity Ratio (DER) of a maximum of 500% effective from 2023 or from the receipt of State Equity (PMN). So that as of December 31, 2022, there are no violations of the financial covenant ratios related to the Debt to Equity Ratio (DER).

PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk

- a. *Based on approval agreement No. BIN/2.3/166/R on June 27, 2019, and No. BIN/2.3/216/R on August 09, 2019, which contained in Notarial Deed No. 60 on July 11, 2019, Notary Riyad, SH, notary in East Jakarta about granting construction working capital credit with details of the object of financing as follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

- a. Fasilitas : Kredit Modal Kerja Aflopend.
Limit Kredit : Rp122.000.000.000
Jangka Waktu : Enam puluh (60) bulan atau sejak tanggal 11 Juli 2019 sampai dengan 10 Juli 2024.
Tujuan Penggunaan : Untuk pembiayaan konstruksi proyek TOD Rawa Buntu Tahap I.
Tingkat Bunga : 9,50%

Fasilitas pinjaman ini dijamin dengan persediaan tanah yang akan dibangun TOD Rawa Buntu dan piutang atas penjualan yang akan diterima TOD Rawa Buntu (Catatan 5 dan 7).

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 2,5 kali;
- Debts Service Coverage minimum 100%
- Loan to Value maksimum 70%.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 10 Juli 2024.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

- a. Facilities : Working Capital Aflopend.
Plafond : Rp122,000,000,000
Time Period : Sixty (60) months or since July 11, 2019, until July 10, 2024.
Intended Use : For financing the construction of the Phase I TOD Rawa Buntu project.
Interest : 9.50%

The loan facility is secured by inventories of land which will be built TOD Rawa Buntu and receivables from sales to be received by TOD Rawa Buntu (Note 5 and 7).

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- Current Ratio minimum 1 time;
- Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2,5 time;
- Debt Service Coverage minimum 100%
- Loan to Value maximum 70%.

The loan will mature on July 10, 2024.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I

- a. Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit diatas, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Nomor KPS3/2.1/237/R tanggal 14 Juni 2021 dengan perubahan sebagai berikut:

Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja-Term Loan (KMK Term Loan) bersifat Aflopend/ Non-Revolving dengan limit maksimal Rp122.000.000.000 dengan bunga sebesar 9% per tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 50% dan sisanya secara Deferred Interest (ditangguhkan) dengan masa Deferred Interest (masa penangguhan) dilakukan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan 31 Maret 2022.
2. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 100% setelah masa Deferred Interest berakhir.
3. Pembayaran Deferred Interest dilakukan secara diangsur dengan besarnya angsuran secara pro-rata selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak Juli 2022.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I

- a. Based on the Credit Approval Agreement above, bank has agreed to provide Credit Restructuring which is stated in the Credit Facility Restructuring Approval Letter Number KPS3/2.1/237/R dated June 14, 2021 with the following changes are:

Facilities provided by Working Capital Term Loan Aflopend/ Non Revolving with a maximum limit of Rp122,000,000,000 with interest of 9% per year, with the following conditions:

1. Interest payments are made at 50% and the remaining is in Deferred Interest (deferred) with a Deferred Interest period (deferred period) from the signing of the Credit Agreement until March 31, 2022.
2. Interest payments are made of 100% after the Deferred Interest period ends.
3. Interest payment of Deferred Interest is made in installments with the amount of installments on a pro-rata basis for 24 (twenty-four) months starting July 2022.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- a. Masa berlaku kredit semula enam puluh (60) bulan menjadi delapan puluh sembilan (89) bulan sejak Perjanjian Kredit Awal atau diperpanjang selama dua puluh sembilan (29) sejak jatuh tempo tanggal 10 Juli 2024 atau menjadi sampai dengan tanggal 10 Desember 2026, termasuk Grace Period yang semula dua puluh tiga (23) bulan menjadi tiga puluh dua (32) bulan sejak Perjanjian Kredit Awal atau diperpanjang 9 (sembilan) bulan sejak jatuh tempo tanggal 30 Juni 2021 atau menjadi sampai dengan 31 Maret 2022.

Jangka waktu fasilitas kredit diatas dilakukan dengan Available Period diperpanjang tujuh (7) bulan sejak jatuh tempo tanggal 31 Juli 2021 atau menjadi sampai dengan tanggal 28 Februari 2022.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 3,5 kali;
- Rasio Laba Utang minimum 100%;
- *Debt Service Coverage* minimal 100% berlaku sejak 2025;
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS)* minimal 100% berlaku sejak 2021.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp42.054.046.955 dan Rp48.946.523.500.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- a. *The original credit validity period was sixty (60) months to eighty-nine (89) months since the maturity date of July 20, 2024, or until December 10, 2026, including the Grace Period which was originally twenty-three (23) months to thirty-two (32) months from the Initial Credit Agreement or extended nine (9) months from the maturity date of June 30, 2021, or until March 31, 2022.*

The term of the above credit facility is carried out with an extended available period of seven (7) months since the maturity date on July 31, 2021 or until February 28, 2022.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 3.5 times;*
- *Interest Coverage Ratio minimum 100%;*
- *Debt Service Coverage minimum 100% valid since 2025;*
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS) minimum 100% valid since 2021.*

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp42,054,046,955 and Rp48,946,523,500 respectively.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

b. Perusahaan menandatangani perpanjangan perjanjian fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi R/C Terbatas dengan PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Perjanjian telah mengalami perubahan terakhir pada tanggal 20 November 2020 berdasarkan Akta No. (6) 142.

Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja R/C Terbatas dengan limit maksimal Rp100.000.000.000 dengan bunga sebesar 10,5% per tahun.

Masa berlaku kredit sejak tanggal 24 November 2020 sampai dengan 23 November 2021.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 2,5 kali;
- Rasio Laba Utang minimum 150%.

Restrukturisasi I

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit, bank telah setuju memberikan Restrukturisasi Kredit yang tertuang dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Fasilitas Kredit Nomor KPS3/2.1/237/R tanggal 14 Juni 2021 dengan perubahan sebagai berikut:

Fasilitas yang diberikan Fasilitas Modal Kerja bersifat Aflopend/ Non-Revolving dengan limit maksimal Rp100.000.000.000, bunga sebesar 9% per tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

b. *The Company entered into an extension of Construction Working Capital credit facility with PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. The agreement has been amended several times and with the latest amendment on November 20, 2020, based on Notarial Deed No. (6) 142.*

Facilities are provided by R/C Limited with a maximum limit of Rp100,000,000,000 with the interest of 10.5% per year.

The validity period of the credit agreement since November 24, 2020, until November 23, 2021.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 2.5 times;*
- *Interest Coverage Ratio minimum 150%.*

Restructuring I

Based on the Credit Approval Agreement, the bank has agreed to provide Credit Restructuring which is stated in the Credit Facility Restructuring Approval Letter Number KPS3/2.1/237/R dated June 14, 2021 with the following changes are:

Facilities provided by Aflopend/ Non-Revolving maximum limit of Rp100,000,000,000, interest 9% per year, with the following conditions:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Lanjutan)**

Restrukturisasi I (Lanjutan)

- b. 1. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 50% dan sisanya secara *Deferred Interest* (ditangguhkan) dengan masa *Deferred Interest* (masa penangguhan) dilakukan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit sampai dengan 31 Maret 2022.
2. Pembayaran bunga dilakukan sebesar 100% setelah masa *Deferred Interest* berakhir.
3. Pembayaran *Deferred Interest* dilakukan secara diangsur dengan besarnya angsuran secara pro-rata selama dua puluh empat (24) bulan sejak Juli 2022.

Masa berlaku kredit enam puluh enam (66) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kredit atau sampai dengan tanggal 10 Desember 2026.

Perusahaan diharuskan untuk memenuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- Rasio Lancar minimum 1 kali;
- Rasio Utang terhadap Ekuitas (DER) maksimum 3,5 kali;
- *Debt Service Coverage* minimal 100% berlaku sejak 2025;
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service* (CFADS) minimal 100% berlaku sejak 2021.

Saldo pinjaman per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp99.946.000.000 dan Rp100.000.000.000.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk
(Continued)**

Restructuring I (Continued)

- b. 1. *Interest payments are made at 50% and the remaining is in Deferred Interest (deferred) with a Deferred Interest period (deferred period) starting from the signing of the Credit Agreement until March 31, 2022.*
2. *Interest payments are made at 100% after the Deferred Interest period ends.*
3. *Payment of Deferred Interest is made in installments with the amount of installments on a pro-rata basis for twenty-four (24) months starting July 2022.*

The validity period is sixty-six (66) months based on the credit agreement or until December 10, 2026.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Current Ratio minimum 1 time;*
- *Debt to Equity Ratio (DER) maximum 3.5 times;*
- *Debt Service Coverage minimum 100% valid since 2025;*
- *Coverage Cashflow Available for Debt Service (CFADS) minimum 100% valid since 2021.*

The loan balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp99,946,000,000 and Rp100,000,000,000.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Utang Bank (Lanjutan)

**Surat Utang Jangka Panjang (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial**

Berdasarkan Akta No. 28 tanggal 25 November 2020, Notaris Arry Supratno, SH., perihal Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri A sebesar Rp200.000.000.000 dengan Wali Amanat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2020 dengan bunga 6% dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Berdasarkan Akta No. 20 tanggal 11 Juni 2021, Notaris Arry Supratno, SH., Addendum I Perjanjian Penerbitan dan Penunjukan Agen Pemantau Surat Utang Jangka Panjang melalui Penawaran Terbatas Perum Perumnas dengan Nilai Pokok SUJP Seri B sebesar Rp450.000.000.000 yang diterbitkan pada tanggal 30 November 2021 dengan bunga 6% per tahun dan akan dilunaskan pada tanggal 30 November 2027.

Perusahaan diharuskan untuk mematuhi beberapa batasan untuk mempertahankan rasio keuangan sebagai berikut:

- *Debt to Equity Ratio* maksimal 233% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000; dan
- *Current Ratio* diatas 200% di tahun 2025 dengan asumsi mendapat PMN di tahun 2022 senilai Rp2.000.000.000.000.

Posisi saldo pinjaman Seri A per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp200.000.000.000.

Posisi saldo pinjaman Seri B per 31 Desember 2022 dan 2021 sebesar Rp450.000.000.000.

Pinjaman Seri A dan Seri B akan jatuh tempo pada tanggal 30 November 2027.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Bank Loans (Continued)

**Long-Term Notes (SUJP)
PT Sarana Multigriya Finansial**

Based on Notarial Deed No. 28 on November 25, 2020, Notary Arry Supratno, SH, about Issuance Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series A amounted Rp200,000,000,000 with PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten, Tbk (Bank BJB) as Board of Trustee issued on November 30, 2020, with the interest of 6% and will be paid in full on November 30, 2027.

Based on Notarial Deed No. 20 on June 11, 2021, Notary Arry Supratno, SH, about Addendum I Agreement and Appointment of Perum Perumnas Long-Term Debt Securities Monitoring Agent with a Principal Value of SUJP Series B amounted Rp450,000,000,000 issued on November 30, 2020, with the interest of 6% per annum and will be paid in full on November 30, 2027.

The Company is required to comply with several restrictions to maintain financial ratios as follows:

- *Debt to Equity Ratio* maximum 233% with assumption that PMN will obtained in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000; and
- *Current Ratio* above 200% with assumption that PMN will obtain in 2022 with amount Rp2,000,000,000,000.

The loan Series A balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp200,000,000,000.

The loan Series B balance as of December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp450,000,000,000.

The loan Series A and B will mature on November 30, 2027.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Pinjaman Konversi dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No.S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman No.RDI-368/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dan terakhir diadendum dengan perjanjian perubahan (Amendemen) No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 tanggal 21 Januari 2004.

Dalam perjanjian dan amendemen tersebut ditegaskan bahwa plafon pinjaman pokok adalah sejumlah Rp145.405.466.667. Jangka waktu perjanjian adalah sepuluh (10) tahun termasuk masa tenggang lima (5) tahun terhitung mulai tanggal Surat Menteri Keuangan tanggal 21 Juli 1999.

Pengembalian pokok pinjaman dilakukan dalam sepuluh (10) kali angsuran semesteran dalam jumlah yang sama pada setiap tanggal 11 Februari dan 11 Agustus yang dimulai tanggal 11 Februari 2005 dan berakhir 11 Agustus 2009. Tingkat bunga pinjaman adalah 5% per tahun.

Tunggakan non-pokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I- 0488/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013 kewajiban tunggakan non-pokok sebesar Rp49.159.093.846 sehingga total pinjaman RDI Konversi sebesar Rp194.564.560.513.

21. LONG TERM-LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts

1. AMA-174/RDI-368/DSMI

Conversion loan from the government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of the Republic of Indonesia No. S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999 concerning Financial Restructuring of the Company which is then included in loan agreement No. RDI-368/DP3/1999 dated August 11, 1999 and lastly stated in amendment agreement No. AMA-131/RDI-368/DP3/2004 dated January 21, 2004.

In the agreement and amendment thereof expressly stated that loan plafond is in the amount of Rp145,405,466,667. Agreement period shall be ten (10) years including five (5) years grace period as of date of Letter of the Minister of Finance dated July 21, 1999.

Repayment of the principal is made within ten (10) times term installment at the same amount, every February 11, and August 11, commencing on February 11, 2005, and ending on August 11, 2009. The loan interest rate shall be 5% per year.

Non-principal arrears in accordance with the Minutes of Reconciliation the Company No. BA: OST-I-0488/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, the obligation of non-principal arrears amounted Rp49,159,093,846, so that the total Conversion RDI loan amounted Rp194,564,560,513.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (Lanjutan)

Sampai dengan 31 Desember 2022, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Konversi tersebut sebesar Rp27.856.819.846 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp145.405.467.000, sehingga saldo pinjaman RDI Konversi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Rp21.302.274.000.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

Pinjaman Modal Kerja dari Pemerintah RI sesuai surat Menteri Keuangan RI No. S-296/MK.017/1999 tanggal 21 Juli 1999 tentang Restrukturisasi Keuangan Perusahaan yang selanjutnya dituangkan dalam dokumen Perjanjian Pinjaman nomor RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999 dengan plafon Rp100.000.000.000. Jangka waktu pinjaman adalah delapan (8) tahun termasuk masa tenggang tiga (3) tahun sejak tanggal ditandatangani perjanjian.

Kewajiban tunggakan non-pokok sesuai dengan Berita Acara Rekonsiliasi Perusahaan No. BA: OST-I-0485/PB.4.1/2013 tanggal 2 Juli 2013, adalah sebesar Rp61.489.737.643 sehingga total tagihan RDI Modal Kerja sebesar Rp151.489.737.643. Tingkat bunga pinjaman adalah 12% per tahun.

21. LONG TERM-LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts (Continued)

1. AMA-174/RDI-368/DSMI (Continued)

As of December 31, 2022, the Company has paid the Convertible RDI loan amounting to Rp27,856,819,846 and the total RDI debt converted into PMN in accordance with PP No. 85 of 2016 amounted to Rp145,405,467,000, so the balance of the Convertible RDI loan on December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp21,302,274,000.

The loan will mature on September 30, 2026.

2. AMA-175/RDI-369/DSMI

The working capital loan from the Government of the Republic of Indonesia pursuant to letter of the Minister of Finance of the Republic of Indonesia number S-296/MK.017/1999 dated July 21, 1999, concerning Restructuring finance of the Company which is then included in the document of Loan Agreement No. RDI-369/DP3/1999 dated August 11, 1999 with of Rp100,000,000,000. The loan period shall be eight (8) years including a grace period of three (3) years as of the date of signing of the agreement.

The Company No. BA: OST-I-0485/PB.4.1/2013 dated July 2, 2013, amounted to Rp61,489,737,643, so that the total bill for RDI of Working Capital is Rp151,489,737,643. The loan Interest rate shall be 12% per year.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

21. PINJAMAN JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Rekening Dana Investasi (RDI) (Lanjutan)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI (Lanjutan)

Sampai dengan 31 Desember 2022, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas pinjaman RDI Modal Kerja tersebut sebesar Rp34.844.184.664 dan jumlah utang RDI yang dikonversi menjadi PMN sesuai dengan PP No. 85 tahun 2016 sebesar Rp90.000.000.000, sehingga saldo pinjaman RDI Modal Kerja pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp26.645.552.980 dan Rp26.645.552.979.

Pinjaman akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2026.

21. LONG-TERM LOANS (Continued)

Investment Fund Accounts (Continued)

2. AMA-175/RDI-369/DSMI (Continued)

Until December 31, 2022, the Company made payments on the loan for working capital RDI amounting to Rp34,844,184,664 and the balance of loan's RDI that converted to PM as PP No. 85 the year 2016 amounted Rp90,000,000,000, so the loan balance RDI conversion on December 31, 2022 and 2021 amounted to Rp26,645,552,980 and Rp26,645,552,979, respectively.

The loan will mature on September 30, 2026.

22. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA

22. OTHER NON-CURRENT LIABILITIES

	2022	2021	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Party (Note 35)
Utang Dana Pembangunan Semesta	59.225.637.648	60.225.637.648	<i>Loan of Dana Pembangunan Semesta</i>
Pihak Ketiga			Third Parties
Lainnya	3.000.000.000	3.000.000.000	<i>Others</i>
Jumlah	62.225.637.648	63.225.637.648	Total

Utang Dana Pembangunan Semesta merupakan liabilitas Perusahaan jangka panjang terkait Dana Pembangunan Semesta (DPS) dari pembagian laba Perusahaan sebagai berikut:

Loan of Dana Pembangunan Semesta pertains to long term liabilities of the Company relating to Dana Pembangunan Semesta (DPS) from distribution of earnings of the Company as follows:

	2022	2021	
DPS 1993	1.326.837.648	2.326.837.648	DPS 1993
DPS 1994	7.538.800.000	7.538.800.000	DPS 1994
DPS 1995	14.000.000.000	14.000.000.000	DPS 1995
DPS 1996	14.370.000.000	14.370.000.000	DPS 1996
DPS 1997	13.740.000.000	13.740.000.000	DPS 1997
DPS 1998	8.250.000.000	8.250.000.000	DPS 1998
Jumlah	59.225.637.648	60.225.637.648	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**22. LIABILITAS TIDAK LANCAR LAINNYA
(Lanjutan)**

Atas liabilitas DPS tersebut Perusahaan mengajukan permohonan perubahan status liabilitas DPS menjadi tambahan Penyertaan Modal Pemerintah (PMP) atau Penyertaan Modal Negara (PMN) melalui surat No. Dirut/611/3/VIII/98 tanggal 11 Agustus 1998, surat No. Dirut/689/3/IX/98 tanggal 10 September 1998 dan surat No. Dirut/053/10/11/2004 tanggal 6 Februari 2004.

Perusahaan telah menyampaikan data pendukung untuk permohonan perubahan status DPS menjadi PMN/PMP melalui surat No. Dirut/160/10/III/2004 tanggal 11 Maret 2004.

Berdasarkan rapat pembahasan penyelesaian tunggakan pembayaran Dana Pembangunan Semesta antara Perusahaan dengan Departemen Keuangan RI, Direktorat Penerimaan Negara Bukan Pajak tertanggal 12 Mei 2009, Perusahaan bersedia membayar angsuran pertama DPS paling lambat 30 Juni 2011 minimal sebesar Rp500.000.000 dan bersedia ditinjau kembali setiap tahun besarnya angsuran sesuai dengan kemampuan keuangan Perusahaan.

23. PERPAJAKAN

a. Pajak Dibayar Dimuka

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai	84.891.305.872	102.423.603.754	Value Added Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	8.249.889.614	8.724.585.339	Article 4 (2)
Pasal 23	--	12.693.466	Article 23
Sub Jumlah	<u>93.141.195.486</u>	<u>111.160.882.559</u>	Sub Total
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	2.989.631.672	650.398.732	Value Added Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 25	--	1.130.140	Article 25
Sub Jumlah	<u>2.989.631.672</u>	<u>651.528.872</u>	Sub Total
Jumlah	<u>96.130.827.158</u>	<u>111.812.411.431</u>	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PERPAJAKAN (Lanjutan)

b. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai	38.855.937.769	9.854.358.627	Value Added Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	30.163.290.209	15.673.395.661	Article 4 (2)
Pasal 21	20.778.408.102	5.966.363.253	Article 21
Pasal 22	1.645.069	7.453.309	Article 22
Pasal 23	483.979.761	342.874.948	Article 23
Pajak Bumi dan Bangunan	<u>6.328.827.344</u>	<u>6.162.378.506</u>	Land and Building Tax
Sub Jumlah	<u>96.612.088.254</u>	<u>38.006.824.304</u>	Sub Total
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai	10.528.865.740	9.930.166.892	Value Added Tax
Pajak Hotel	1.910.262.705	350.476.253	Hotel Tax
Pajak Penghasilan			Income Tax
Pasal 4 (2)	1.648.856.162	810.491.361	Article 4 (2)
Pasal 21	931.990.230	867.851.870	Article 21
Pasal 23	9.203.334.785	9.297.245.795	Article 23
Pasal 26	498.556.652	406.221.657	Article 26
Pasal 29	<u>3.412.747.772</u>	<u>1.753.588.526</u>	Article 29
Sub Jumlah	<u>28.134.614.046</u>	<u>23.416.042.354</u>	Sub Total
Jumlah	<u>124.746.702.300</u>	<u>61.422.866.658</u>	Total

c. Pajak Final

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Pajak Penghasilan Final :			Final Tax
Penjualan	21.804.744.678	12.010.299.681	Sales
Sewa dan Jasa Pelayanan	<u>2.027.898.366</u>	<u>1.569.313.475</u>	Rental and Service Charge
Jumlah	<u>23.832.643.044</u>	<u>13.579.613.156</u>	Total

Grup menyampaikan pajak tahunan atas perhitungan sendiri ("Self Assessment") sesuai dengan perubahan terakhir atas Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2008. Kantor Pajak dapat menetapkan atau mengubah besarnya liabilitas pajak dalam batas waktu lima (5) tahun sejak tanggal terutangnya pajak.

The Group submits an annual tax on its own calculation ("Self Assessment") in accordance with recent changes to the Law of the General Provisions and Tax Procedures which effective date on January 1, 2008. Tax Office may set or change the amount of tax liability within the limit of five (5) years from the date the tax becomes due.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. PERPAJAKAN (Lanjutan)

d. Beban Pajak Kini

Beban pajak kini merupakan beban pajak atas penghasilan nonfinal dari entitas anak yaitu PGU terkait pendapatan hotel dan konstruksi.

23. TAXATION (Continued)

d. Current Tax Expense

Current tax expense represents tax expense on non-final income of the subsidiary, namely PGU, related to hotel and construction revenues.

	2022	2021	
Pajak Kini			Current Tax
Perusahaan	--	--	The Company
Entitas anak	1.660.615.645	173.861.314	Subsidiaries
Jumlah	1.660.615.645	173.861.314	Total
	2022	2021	
Laba Nonfinal Sebelum Pajak	7.056.470.290	195.961.961	Non Final Profit Before Tax
Laba Nonfinal Sebelum Pajak Periode Sebelumnya	--	--	Non Final Profit Before Tax Prior Period
Dikurangi Perbedaan Tetap	1.099.497.647	701.649.951	Deduction Permanent Difference
Laba Kena Pajak	8.155.967.937	897.611.912	Taxable Income
Beban Pajak Kini	1.660.615.645	173.861.314	Current Tax Income

24. MODAL SAHAM

Modal

Jumlah modal ditempatkan masing-masing sebesar Rp1.000.000.000 pada 31 Desember 2022 dan 2021. Jumlah tersebut merupakan modal pendirian Perusahaan dari Pemerintah Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 13/KMK/0611978 tanggal 12 Januari 1978.

24. SHARE CAPITAL

Capital

Capital issued respectively Rp1,000,000,000 as of December 31, 2022 and 2021. The amount represents establishment capital of the Company from the Government of Republic Indonesia which is determined based on Deed of the Minister of Finance No. 13/KMK/0611978 dated January 12, 1978.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Peraturan Pemerintah (PP)			<i>Government Regulation (GR)</i>
PP No.15 Tahun 2004	430.673.246.588	430.673.246.588	GR No. 15 of 2004
PP No.45 Tahun 2009	39.227.709.700	39.227.709.700	GR No. 45 of 2009
PP No.90 Tahun 2015	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	GR No. 90 of 2015
Belum ditetapkan	5.068.434.600	5.068.434.600	Not Determined
PP No.65 Tahun 2016	250.000.000.000	250.000.000.000	GR No. 65 of 2016
PP No.85 Tahun 2016	235.405.467.000	235.405.467.000	GR No. 85 of 2016
PP No.54 Tahun 2022	1.568.000.000.000	--	GR No. 54 of 2022
Jumlah	3.528.374.857.888	1.960.374.857.888	Total

- a. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588, terdiri dari:

a. *State capital participation in accordance with the government regulation No. 15 of 2004 amounting to Rp430,673,246,588, consists of:*

	2022	2021	
Tambahan Modal melalui APBN Jumlah tersebut berasal dari APBN	212.090.765.190	212.090.765.190	<i>Additional Capital Through APBN The amount raised from the state budget</i>
Tanah Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah di Depok seluas 112.977 Ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 383/MK/6/1975 tanggal 4 Juni 1975 sebesar Rp 671.739.192. Di Klender seluas 150 Ha dan di Cengkareng seluas 144 Ha sesuai Surat Menteri Keuangan No. 8382/MK/6/1975 tanggal 1 Juni 1975 senilai Rp 2.476.681.086.	3.148.420.178	3.148.420.178	<i>Land Participation in the form of land in Depok with area of 112,977 acres pursuant to Letter of the Minister of Finance No. 383/MK/6/1975 dated 4 June 1975 in the amount of 671,739,192. In Klender with area 150 Ha and In Cengkareng with area of 144 Ha pursuant to Letter of the Minister of Finance No.8382/MK/6/1975 dated 1 June 1975 in the amount of Rp 2,476,681,086.</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- a. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 15 Tahun 2004 sejumlah Rp430.673.246.588, terdiri dari: (Lanjutan)

	2022	2021	
Eks-Konsultan Jumlah tersebut merupakan penyertaan modal Negara (PMN) berupa bantuan konsultan dari pinjaman penerusan pemerintah Republik Indonesia yang dibayar oleh Pemerintah. Eks UPK Semarang dan Suriakancana Jumlah tersebut merupakan PMN berupa kekayaan di UPK Semarang dan UPK Suriakancana dan Grant dari Belgia sesuai PP No. 01/07/1988.	3.658.072.126	3.658.072.126	<i>Ex-Consultant Such amount is the state capital participation (PMN) in the form of consultant assistance from channeling loan of the government of the Republic of Indonesia paid by the Government. Ex-UPK Semarang and Suriakancana Such amount is PMN in the form of asset in UPK Semarang and UPK Suriakancana and Grant from Belgium pursuant to the government regulation No. 01/07/1988.</i>
Eks NV Volkhuisvesting Jumlah tersebut merupakan tambahan modal dari hasil pembagian penjualan rumah- rumah eks NV Volkhuisvesting sesuai surat Menteri Keuangan No. S-927/MK.011/1984 tanggal 29 Agustus 1984 dan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 16/KPTS/1990 tanggal 13 Januari 1990	8.080.565.400	8.080.565.400	<i>Ex-NV Volkhuisvesting Such amount is additional capital from result of distribution of selling houses ex, NV Volkhuisvesting pursuant to letter of the Minister of Finance No. S- 927/MK.011/1984 dated 29 August 1984 and Decree of the Minister of Public Work No. 16/KPTS/1990 dated 13 January 1990.</i>
Tanah di Bekasi Jumlah tanah di Bekasi tersebut merupakan PMN eks tanah milik Departemen Pekerjaan Umum di Bekasi.	4.564.654.000	4.564.654.000	<i>Land in Bekasi The amount of land in Bekasi is PMN ex, land of the Ministry of Public Work in Bekasi.</i>
Rumah Susun Sewa Merupakan tambahan modal dari APBN untuk membangun rumah susun sewa	194.330.769.594	194.330.769.594	<i>Apartment Additional capital from the State Budget and Expenditure For developing lease apartment</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- b. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 45 Tahun 2009 sejumlah Rp39.227.709.700, terdiri dari:

	2022	2021	
Tanah dan bangunan Rusunawa di Pasar Jum'at Jumlah tersebut merupakan penyertaan pemerintah berupa tanah dan bangunan Rusunawa terletak di Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan terdiri dari Tanah seluas 3.704 m ² senilai Rp 15.334.560.000 dan bangunan seluas 852,02 m ² senilai Rp 3.138.570.000 yang pengadaannya berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 1998/1999 dan Tahun Anggaran 1999/2000.	18.473.130.000	18.473.130.000	<i>Land and apartment in Pasar Jumat Such amount is the government participation in the form of land and apartment building located at Jl. Sapta Taruna Raya, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, South Jakarta consists of land with area of 3,704 m²in the amount of Rp 15,334,560,000 and building with area of 852.02 m² in the amount of Rp 3,138,570,000 which procurement from state budget and expenditure of budget year 1998/1999 and budget year 1999/2000.</i>
Tanah dan Bangunan di Semarang Jumlah Tersebut Merupakan Penyertaan Pemerintah Berupa Tanah dan Bangunan Terletak di Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 Semarang, Terdiri dari Tanah Seluas 5.560 m ² Senilai Rp 20.038.250.700 dan Bangunan Seluas 2.560 m ² Senilai Rp 716.329.000 yang Tercatat dalam Buku inventaris Barang Milik Negara Departemen Pekerjaan Umum Sejak Tahun 1952	20.754.579.700	20.754.579.700	<i>Land and building in Semarang Such Amount is the Government Participation in the Form of Land and Building Located at Jl. Ki Mangunsarkoro No. 36 Semarang, Consists of Land with Area of 5,560 m² in the Amount of Rp 20,038,250,700 and building with area of 2,560 m² in the amount of Rp 716,329,000, recorded in the State's Goods Inventory Book at the Ministry of Public Work Since 1952</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

25. PENYERTAAN MODAL NEGARA (Lanjutan)

- c. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 90 Tahun 2015 adalah:

	2022	2021	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari APBN	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000	<i>Additional Capital from State Budget: The Amount Represents Capital From the State Budget</i>

- d. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 65 Tahun 2016 adalah:

	2022	2021	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah Tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari APBN	250.000.000.000	250.000.000.000	<i>Additional capital from State Budget: The amount represents Capital from the State Budget</i>

- e. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 85 Tahun 2016 adalah:

	2022	2021	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah Tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari Konversi Utang Pokok Rekening Dana Investasi RDI Perusahaan pada Pemerintah Berdasarkan Perjanjian Pinjaman No. RDI-368/DP3/1999 dan No. RDI-369/DP3/1999 tanggal 11 Agustus 1999.	235.405.467.000	235.405.467.000	<i>Supplemental Capital from State Budget: The Amount Represents the Capital Arising from the Conversion of Principal Debt Investment Fund Account RDI The Company on the Government by the Loan - Agreement No. RDI-368 / DP3 / 1999 and No. RDI-369 / DP3 / 1999 Dated 11 August 1999.</i>

- f. Penyertaan modal negara sesuai PP No. 54 Tahun 2022 adalah:

	2022	2021	
Tambahan Modal Melalui APBN: Jumlah Tersebut Merupakan Modal yang Berasal dari APBN	1.568.000.000.000	--	<i>Additional capital from State Budget: The amount represents Capital from the State Budget</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**26. SELISIH TRANSAKSI PERUBAHAN
EKUITAS**

Jumlah selisih transaksi perubahan ekuitas adalah sebesar Rp55.036.047.408 pada 31 Desember 2022 dan 2021. Selisih transaksi perubahan ekuitas berasal dari kenaikan nilai penyertaan Perusahaan di Konsorsium Kawasan Siap Bangun (KASIBA) Driyorejo akibat pergantian mitra konsorsium (sekarang PT Rukun Pilar Sentosa) berdasarkan Akta Notaris No. 246, Notaris Martin Roeslamy SH., tanggal 19 September 2003 tentang Perjanjian Pengelolaan dan Pembangunan KASIBA Driyorejo.

**27. SALDO LABA TELAH DITENTUKAN
PENGGUNAANYA**

26. DIFFERENCE OF EQUITY TRANSACTION

The amount of difference of equity transaction is Rp55,036,047,408 as of December 31, 2022 and 2021. Difference of the equity transactions derived from the increase in value of investment of the Company in Ready-to-Build Area Consortium (KASIBA) Driyorejo due to change of the consortium partners (now PT Rukun Pilar Sentosa) based on the Notarial Deed No.246, Notary Martin Roeslamy SH., on September 19, 2003 about the Management Agreement and Development KASIBA Driyorejo.

27. APPROPRIATED RETAINED EARNINGS

28. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Akun ini terdiri dari:

28. OTHER COMPONENT OF EQUITY

This account consists of:

	2022	2021	
Saldo Awal	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	<i>Beginning Balance</i>
Pembentukan Cadangan	--	--	<i>Reclassification Reserves</i>
Saldo Akhir	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	<i>Ending Balance</i>
Imbalan Kerja			<i>Employee Benefit</i>
Saldo Awal	(124.803.612.418)	(76.772.280.173)	<i>Beginning Balance</i>
Reklasifikasi ke Laba Rugi	--	(48.224.522.993)	<i>Reclassified to Profit or Loss</i>
Pengukuran Kembali atas Program			<i>Remeasurement of Defined Benefit</i>
Imbalan Pasti	737.561.310	193.190.748	<i>Programs</i>
Sub Jumlah	(124.066.051.108)	(124.803.612.418)	<i>Sub Total</i>
Revaluasi Aset Tetap			<i>Property & Equipment Revaluation</i>
Saldo Awal	346.777.178.199	346.777.178.199	<i>Beginning Balance</i>
Rugi Revaluasi	(6.370.499.106)	--	<i>Revaluation Loss</i>
Sub Jumlah	340.406.679.093	346.777.178.199	<i>Sub Total</i>
Nilai Wajar Investasi			<i>Fair Value of Investment</i>
Saldo Awal	--	--	<i>Beginning Balance</i>
Perubahan Nilai Wajar			<i>Fair Value Changes of</i>
Investasi Jangka Panjang	(3.523.523.082)	--	<i>Long-Term Investment</i>
Sub Jumlah	(3.523.523.082)	--	<i>Sub Total</i>
Saldo Akhir	212.817.104.903	221.973.565.781	<i>Ending Balance</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

29. KEPENTINGAN NONPENGENDALI

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
PT Propernas Nusa Dua	8.932.136.844	6.434.591.512	<i>PT Propernas Nusa Dua</i>
PT Propernas Griya Utama	(6.828.524.816)	(4.760.752.260)	<i>PT Propernas Griya Utama</i>
Jumlah	2.103.612.028	1.673.839.252	Total

29. NON-CONTROLLING INTERESTS

This account consists of:

30. PENDAPATAN BERSIH

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Rumah Tinggal dan Ruko	617.042.779.826	647.072.198.552	<i>Residential Houses and Shophouses</i>
Unit Apartemen	249.837.438.707	65.730.017.433	<i>Apartment Units</i>
Kavling Tanah Matang (KTM)	108.356.671.307	31.421.356.955	<i>Matured Land Lot (KTM)</i>
Pengelolaan Gedung dan Sewa	30.327.103.286	30.421.329.877	<i>Building Management and Rent Income</i>
Hotel	32.209.708.409	20.070.848.031	<i>Hotel</i>
Lainnya	5.785.951.379	889.725.455	<i>Others</i>
Jumlah	1.043.559.652.914	795.605.476.303	Total

30. NET REVENUES

This account consists of:

31. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2022	2021	
Rumah Tinggal dan Ruko	432.077.636.213	299.939.177.825	<i>Residential Houses and Shophouses</i>
Unit Apartemen	189.134.701.967	55.287.414.837	<i>Apartment Units</i>
Kavling Tanah Matang (KTM)	54.954.198.578	10.843.646.566	<i>Matured Land Lot (KTM)</i>
Pengelolaan Gedung dan Sewa	22.807.804.503	13.169.053.100	<i>Building Management and Rent</i>
Hotel	22.122.303.276	16.159.642.887	<i>Hotel</i>
Penyusutan (Catatan 12)	5.567.104.258	5.567.104.257	<i>Depreciation (Note 12)</i>
Lainnya	15.218.978.779	25.891.635.340	<i>Others</i>
Jumlah	741.882.727.574	426.857.674.812	Total

31. COST OF REVENUES

This account consists of:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

32. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

32. OPERATING EXPENSES

This account consists of:

	2022	2021	
Beban Penjualan	10.011.107.275	7.044.889.811	Sales Expenses
Beban Umum dan Administrasi			<i>General and Administrative Expenses</i>
Gaji dan Tunjangan	291.617.290.839	190.487.323.556	Salary and Allowance
Beban Umum	19.638.110.370	29.018.667.071	General Expenses
Beban Konsultan	15.906.353.829	34.384.818.158	Consultant Expenses
Beban Kantor	13.885.086.893	18.759.350.318	Office Expenses
Penyusutan (Catatan 13)	9.942.881.780	5.388.762.289	Depreciation (Note 13)
Beban Perjalanan dan Pengangkutan	2.559.401.275	5.802.126.586	Travel and Transportation Expenses
Pendidikan dan Pelatihan	1.114.183.119	2.761.483.602	Education and Training
Imbalan Kerja (Catatan 20)	688.791.843	15.967.498.269	Employee Benefit (Note 20)
Jumlah Beban Umum dan Administrasi	355.352.099.948	302.570.029.849	Total General and Administrative Expenses
Jumlah Beban Usaha	365.363.207.223	309.614.919.660	Total Operating Expenses

33. BEBAN KEUANGAN

33. FINANCE EXPENSES

	2022	2021	
Pihak Berelasi (Catatan 35)			Related Parties (Note 35)
Bunga Pinjaman Jangka Pendek	76.927.520.776	32.662.212.034	Interest of Short-Term Loans
Bunga Utang SUJP	14.331.344.423	15.250.000.000	Interest of SUJP Loan
Bunga Utang Bank	12.939.463.445	5.677.119.060	Interest Expenses of Bank Loans
Pihak Ketiga			Third Parties
Bunga PJM	250.734.907.118	269.118.960.306	Interest Expenses of MTN
Bunga Pinjaman Jangka Pendek	23.072.051.139	20.380.969.035	Interest of Short-Term Loans
Bunga Utang Bank	163.008.499	127.194.462	Interest Expenses of Bank Loans
Jumlah	378.168.295.400	343.216.454.897	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. LAIN-LAIN BERSIH

Akun ini terdiri dari:

34. OTHERS – NET

This account consists of:

	2022	2021	<i>Other Income</i>
Pendapatan Lain-lain			
Pemulihan Penurunan Nilai Persediaan	77.129.523.080	6.856.146.615	<i>Recoveries for Impairment of Inventories</i>
Pendapatan dari Pembatalan Penjualan	26.400.968.028	1.389.896.908	<i>Income from Sales Cancellation</i>
Pemulihan Penurunan Piatang	18.582.822.005	54.244.845.619	<i>Recoveries of Impairment of Certificate Renewal</i>
Pendapatan Rekomendasi Perpanjangan Sertifikat	17.006.313.560	4.574.125.515	<i>Recommendation Income</i>
Laba Penjualan Aset Tetap	466.200.000	--	<i>Gain on Sale of Fixed Assets</i>
Laba Penjualan Investasi	--	13.131.028.374	<i>Gain on Sale of Investment</i>
Pendapatan Lain-lain	51.977.160.236	8.323.504.645	<i>Other Income</i>
Sub Jumlah	<u>191.562.986.909</u>	<u>88.519.547.676</u>	<i>Sub Total</i>
Beban Lain-lain			
Penyisihan Penurunan Nilai Persediaan	(64.177.638.542)	--	<i>Provision for Impairment of Inventories</i>
Penghapusan Uang Muka	(38.862.466.439)	(43.043.745.484)	<i>Advance Payment Write-Off</i>
Beban Penurunan Piatang	(17.603.077.123)	(50.854.164.294)	<i>Loss of Impairment Losses</i>
Beban Administrasi PJM	(11.967.899.315)	(6.781.197.687)	<i>MTN Administration Expense</i>
Beban Lain-lain	(22.490.551.104)	(49.300.525.902)	<i>Other Expense</i>
Sub Jumlah	<u>(155.101.632.523)</u>	<u>(149.979.633.367)</u>	<i>Sub Total</i>
Jumlah	<u>36.461.354.386</u>	<u>(61.460.085.691)</u>	<i>Total</i>

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI

Transaksi antara pihak berelasi dalam Grup telah dieliminasi dalam laporan keuangan konsolidasian dan tidak disajikan dalam catatan ini. Rincian transaksi antara Grup dan pihak berelasi lainnya disajikan dibawah ini.

35. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Transactions between related parties within the Group have been eliminated in the consolidated financial statements and are not presented in this note. Details of transactions between the Group and other related parties are presented below.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Hubungan dan sifat saldo akun dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

No.	Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Akun atau Transaksi/ Account's Category or Transaction
1.	Pemerintah Republik Indonesia/ <i>The Government of Republic Indonesia</i>	Pemegang Saham/ Shareholder	Perpajakan, Utang RDI, Modal Saham/ Taxation, RDI Loan, Share Capital
2.	PT Nusa Dua Bekala	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
3.	PT Perumnas IIDA Group	Entitas Asosiasi/ Associates	Investasi Jangka Panjang/ Long Term Investment
4.	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets
5.	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets, Bank Loans
6.	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya, Pinjaman/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets, Bank Loans
7.	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Kas dan Setara Kas, Aset Keuangan Lancar Lainnya/ Cash and Cash Equivalent, Other Current Financial Assets
8.	PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
9.	PT Brantas Abipraya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
10.	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
11.	PT Hutama Karya (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Usaha/ Trade Payables
12.	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Utang Lain-lain/ Other Payables
13.	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	BUMN/ State Owned Enterprise	Pinjaman Jangka Panjang/ Long Term Loans
14.	Kementerian Keuangan Republik Indonesia/ <i>the Ministry of Finance of Republic Indonesia</i>	Pemegang Saham/ Shareholder	Liabilitas Tidak Lancar Lainnya/ Other Non-Current Liabilities
15.	Kasiba Kota Baru Driyorejo	Operasi Bersama/ Joint Operation	Tanah Dalam Pengembangan/ Land for Development
16.	PT Cahaya Subur Lestari	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
17.	PT Bakrie Pangripta Loka	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
18.	PT Belindo Realty II	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
19.	PT Bakrie Swasakti Utama	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
20.	PT Nusa Hijau Lestari	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
21.	PT Sinar Surya Mutiara	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
22.	PT Sistem Maju Mandiri	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables
23.	PT Horas	Operasi Bersama/ Joint Operation	Piutang Usaha/ Trade Receivables

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

The relationship and nature of account balances or transactions with related parties are described as follows:

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

	2022	2021	Banks
Bank			
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.667.930.774.125	149.429.686.539	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.043.539.627	16.222.848.626	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.170.927.730	9.654.871.516	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	5.502.671.319	8.048.296.160	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	3.152.828.232	378.166.330	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Jumlah	1.698.800.741.033	183.733.869.171	Total
Persentase terhadap total aset konsolidasian	19,29%	2,58%	Percentage to consolidated total assets

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain:

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following:

	2022	2021	
Aset Keuangan Lancar Lainnya			Other Current Financial Assets
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	918.237.176	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	906.508.822	--	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	672.213.384	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	103.394.993	103.403.040	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	2.600.354.375	103.403.040	<i>Total Other Current Financial Assets</i>
Deposito			Time Deposits
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	790.753.466	790.753.466	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah Deposito	790.753.466	790.753.466	<i>Total Time Deposits</i>
Jumlah Aset Keuangan Lancar Lainnya	3.391.107.841	894.156.506	Total Other Current Financial Assets
Persentase terhadap total aset konsolidasian	0,04%	0,01%	<i>Percentage to consolidated total assets</i>
	2022	2021	
Piutang Retensi			Retention Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	46.514.767.269	41.941.409.868	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	30.304.394.831	25.918.769.973	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	7.280.996.964	5.429.349.840	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.358.406.816	1.880.361.765	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara Syariah	4.289.321.310	5.582.745.922	PT Bank Tabungan Negara Syariah
Sub Jumlah	92.747.887.190	80.752.637.368	<i>Sub Total</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain: (Lanjutan)

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following: (Continued)

	2022	2021	
Piutang KSO			KSO Receivables
PT Cahaya Subur Lestari	73.910.035.565	60.972.483.973	PT Cahaya Subur Lestari
PT Bakrie Pangripta Loka	44.015.560.579	44.015.560.579	PT Bakrie Pangripta Loka
PT Belindo Realty II	30.446.897.112	30.446.897.112	PT Belindo Realty II
PT Bakrie Swasakti Utama	16.039.760.000	16.039.760.000	PT Bakrie Swasakti Utama
PT Nusa Hijau Lestari	5.879.300.244	1.088.774.244	PT Nusa Hijau Lestari
PT Sinar Surya Mutiara	3.192.991.149	3.192.991.149	PT Sinar Surya Mutiara
PT Sistem Maju Mandiri	1.300.000.000	1.300.000.000	PT Sistem Maju Mandiri
PT Horas	1.046.146.000	1.046.146.000	PT Horas
Sub Jumlah	<u>175.830.690.649</u>	<u>158.102.613.057</u>	Sub Total
Pihak Ketiga	240.891.868.859	264.682.497.464	Third Parties
Dikurangi: Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	<u>(351.008.188.277)</u>	<u>(354.746.377.213)</u>	Less: Allowance For Expected Credit Losses
Jumlah	<u>158.462.258.422</u>	<u>148.791.370.676</u>	Total
Persentase terhadap total aset konsolidasian	1,80%	2,09%	Percentage to consolidated total assets
	2022	2021	
Pinjaman Jangka Pendek			Short-Term Loans
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	652.956.968.923	416.480.556.440	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	8,88%	6,13%	Percentage to consolidated total liabilities
	2022	2021	
Utang Usaha			Trade Payables
PT PP (Persero) Tbk	74.253.198.043	70.260.391.825	PT PP (Persero) Tbk
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	55.417.560.481	55.417.560.481	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Brantas Abipraya (Persero)	29.289.610.942	28.584.016.186	PT Brantas Abipraya (Persero)
PT Hutama Karya (Persero)	5.656.187.398	5.567.777.948	PT Hutama Karya (Persero)
Jumlah	<u>164.616.556.864</u>	<u>159.829.746.440</u>	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	2,24%	2,35%	Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Dalam kegiatan usahanya, Grup melakukan transaksi tertentu dengan pihak berelasi, yang meliputi antara lain: (Lanjutan)

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

In the normal course of business, the Group entered into certain transactions with related parties, including the following: (Continued)

	2022	2021	
Beban Akrual			Accrued Expenses
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	51.528.817.700	--	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.043.729.867	--	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	--	2.250.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
Jumlah	52.572.547.567	2.250.000.000	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,71%	0,03%	Percentage to consolidated total liabilities
	2022	2021	
Utang Lain-lain			Other Payables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	67.334.493.327	13.911.468.606	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Jumlah	67.334.493.327	13.911.468.606	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,92%	0,20%	Percentage to consolidated total liabilities
	2022	2021	
Pinjaman Jangka Panjang			Long-Term Loans
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.384.005.959.426	1.284.877.875.118	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	650.000.000.000	650.000.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	142.000.046.955	148.946.523.500	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Utang RDI	47.947.826.980	47.947.826.979	RDI Loans
Jumlah	2.223.953.833.361	2.131.772.225.597	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	30,24%	31,40%	Percentage to consolidated total liabilities
	2022	2021	
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya			Other Non-Current Liabilities
Kementerian Keuangan Republik Indonesia	59.225.637.648	60.225.637.648	the Ministry of Finance of the Republic of Indonesia
Jumlah	59.225.637.648	60.225.637.648	Total
Persentase terhadap total liabilitas konsolidasian	0,81%	0,89%	Percentage to consolidated total liabilities

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. TRANSAKSI PIHAK BERELASI (Lanjutan)

**35. TRANSACTION WITH RELATED PARTIES
(Continued)**

	2022	2021	
Bunga Pinjaman Jangka Pendek			Interest of Short-Term Loans
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	76.927.520.776	32.662.212.034	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Bunga Utang SUJP			Interest of SUJP Loan
PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)	14.331.344.423	15.250.000.000	PT Sarana Multigriya Finansial (Persero)
Bunga Utang Bank			Interest Expenses of Bank Loans
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	12.667.140.072	5.034.656.250	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	272.323.373	642.462.810	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Jumlah	104.198.328.644	53.589.331.094	Total
Persentase terhadap total beban keuangan konsolidasian	<u>27,55%</u>	<u>15,61%</u>	Percentage to consolidated total finance expenses

36. PERJANJIAN PENTING

Kerjasama Bisnis

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero)
 - TOD Tanjung Barat

Pada tanggal 27 Desember 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan (Pihak Pertama) dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Pihak Kedua), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Tanjung Barat, Jakarta Selatan. No. Pihak Pertama: DIRUT/1727/10/XII/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.703/XII/4/KA-2017.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS

Business Cooperation

- a. *Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero)*
 - *TOD Tanjung Barat*

On December 27, 2017, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company (First Party) with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Second Party) on a utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in Tanjung Barat, South Jakarta locations. First Party No. DIRUT/1727/10/XII/2017 and Second Party No. KL.703/XII/4/KA-2017.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)
- TOD Tanjung Barat (Lanjutan)

Objek Perjanjian adalah lahan seluas ± 8.343 m² yang berlokasi di Stasiun Tanjung Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 50 tahun 1988 seluas 63.265 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

- TOD Rawa Buntu

Pada tanggal 1 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) tentang pemanfaatan lahan milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Rawa Buntu, Serpong, Tangerang Selatan, Banten.

No. Pihak Pertama: DIRUT/1000/10/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: KL.701/VIII/52/KA-2018. Objek perjanjian adalah lahan seluas ± 8.142 m² yang berlokasi di Stasiun Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Tangerang Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Pakai No. 10 tahun 1930 seluas 16.483 m² dengan jangka waktu perjanjian selama 50 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Continued)
- TOD Tanjung Barat (Continued)

Object Agreement is land of ± 8,343 m² located in Tanjung Barat Station, Pasar Minggu subdistrict, South Jakarta pursuant to Certificate of Right to Use No. 50 year 1988 of 63,265 m² with term of agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

- TOD Rawa Buntu

On August 1, 2018, Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on a utilization of land train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Rawa Buntu, Serpong, South Tangerang, Banten.

First-Party No. DIRUT/1000/10/VIII/2018 and Second Party No. KL.701/VIII/52/KA-2018. Object agreement is land ± 8,142 m² located in Rawabuntu Station, Serpong subdistrict, South Tangerang pursuant to Certificate of Right to Use No. 10 the year 1930 of 16,483 m² with a term of the agreement for a period of 50 years commencing from the fulfillment of all conditions.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)
- TOD Rawa Buntu (Lanjutan)

Partisipasi Perusahaan sebesar 75%, berupa investasi modal kerja atas pembangunan di lahan selatan, PT Kereta Api Indonesia (Persero) sebesar 25% berupa nilai partisipasi lahan selatan seluas $\pm 8.142m^2$ yang nilainya diperhitungkan selama 50 tahun masa kerjasama, serta persentase bagi hasil laba masing-masing pihak sebesar 75% dan 25% yang akan dilakukan setelah dimulainya transaksi penjualan dan beroperasinya kawasan.

- TOD Pondok Cina

Pada tanggal 5 April 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero), tentang Pemanfaatan Lahan Kereta Milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) di Lokasi Pondok Cina, Depok, Jawa Barat. No. Pihak Pertama: DIRUT/0472/10/IV/2017 dan No. Pihak Kedua: KL.701/IV/1/KA-2017.

Objek perjanjian yaitu lahan atau aset PT Kereta Api Indonesia (Persero) seluas $\pm 17.617 m^2$ yang berlokasi di Stasiun Pondok Cina, Kelurahan Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Jangka Waktu Perjanjian selama 30 tahun terhitung sejak dipenuhinya seluruh persyaratan.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Continued)
- TOD Rawa Buntu (Continued)

Participation of the Company amounted 75%, in the form of working capital investment for development in southern land, and PT Kereta Api Indonesia (Persero) amounted 25% in the form of participation value of southern land amounted $\pm 8,142m^2$, the value of which is calculated over 50 years of cooperation, and percentage profit-sharing for each party of 75% and 25% after the commencement of sales and opening commercial area.

- TOD Pondok Cina

On April 5, 2017, a Business Cooperation Agreement was concluded between the Company with PT Kereta Api Indonesia (Persero) on utilization of Land Train owned by PT Kereta Api Indonesia (Persero) in located Pondok Cina, Depok, West Java. First-Party No. DIRUT/0472/10/IV/2017 and Second Party No. KL.701/IV/1/KA-2017.

Object agreement is the land or assets of the PT Kereta Api Indonesia (Persero) of $\pm 17,617 m^2$ located at Jalan Station Pondok Cina, Beiji Sub-district, Depok City, Province West Java. Term of Agreement for a period of 30 years commencing from the fulfillment of all conditions.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- a. Kerjasama Bisnis dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Lanjutan)
- TOD Pondok Cina (Lanjutan)

Sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, proyek TOD Tanjung Barat dan Rawa Buntu belum membuka pendapatan.

- b. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land*) di Lokasi Parung Panjang Sektor IV

Pada tanggal 23 Desember 2014 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah dan Bangunan Komersial Lainnya di Lokasi Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

No. Pihak Pertama: DIRUT/1252/10/XII/2014 dan No. Pihak Kedua: 04/CSL/12/2014.

Perjanjian Kerjasama ini telah diubah beberapa kali terakhir pada tanggal 30 Desember 2022. No. Pihak Pertama: PRG/01/3672/XII/2022 dan No. Pihak Kedua: 006/LGL/CSL/XII/2022. Para Pihak sepakat untuk memperpanjang waktu Perjanjian KSO di atas tanah seluas ± 495.638 m² di Lokasi Sektor II, III & IV Desa Kebasiran, Kecamatan Parung Panjang, Kabupaten Bogor terhitung sejak tanggal 30 Desember 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- a. Business Cooperation with PT Kereta Api Indonesia (Persero) (Continued)
- TOD Pondok Cina (Continued)

As of December 31, 2022, the Tanjung Barat and Rawa Buntu TOD projects have not yet recorded revenue.

- b. Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (*member of BSA Land*) at Parung Panjang Sektor IV

On December 23, 2014, has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Cahaya Subur Lestari on the Construction of and Marketing House and Other Commercial Building at Perum Perumnas Parung Panjang Sektor IV.

First-Party No. DIRUT/1252/ 10/XII/2014 and Second Party No. 04/CSL/12/2014.

The Cooperation Agreement has been amended several times recently dated December 30, 2022. No. First Party: PRG/01/3672XII/2022 and No. Second Party: 006/LGL/CSL/XII/2022. The Parties agree to extend the term KSO agreement on a land of ± 495.638 m² in the Location Sector II, III & IV Kebasiran Village, District Parung Panjang, Bogor starting from December 30, 2022 to December 31, 2025.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- c. Kerjasama Bisnis dengan PT Firajilah Kasih Hutama Group

Pada tanggal 20 Agustus 2018 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Perusahaan dengan PT Firajilah Kasih Hutama Group, tentang pembangunan dan pemasaran rumah di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku. No. Pihak Pertama: REG.VII/01/3488/VIII/2018 dan No. Pihak Kedua: 37/PT.FKH/VIII/2018.

Objek Perjanjian adalah lahan PT Firajilah Kasih Hutama Group seluas \pm 82.000 m² di Lokasi Desa Lala, Kecamatan Namlea, Kabupaten Buru, Provinsi Maluku untuk Pembangunan dan Pemasaran rumah sebanyak 369 unit di atas lahan kerjasama.

Berdasarkan Amendemen tanggal 02 Desember 2019. No. Pihak Pertama: REGVII/01/3705/XII/2019 dan No. Pihak Kedua: 15/PT.FKHG/XII/2019. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2024.

- d. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)

Pada tanggal 09 Maret 2017 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Operasi antara Perusahaan dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) tentang pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. No. Pihak Pertama: DIRSAR/469/30/III/2017 dan No. Pihak Kedua: 006/CSL/III/2017.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- c. *Business Cooperation with PT Firajilah Kasih Hutama Group*

On August 20, 2018 has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Firajilah Kasih Hutama Group, regarding the construction and marketing of houses in Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province. First Party No. REG.VII/01/3488/VIII/2018 and Second Party No. 37/PT.FKH/VIII/2018.

The object of the Agreement is the land or PT Firajilah Kasih Hutama Group of \pm 82.000 m² located Lala Village, Namlea District, Buru Regency, Maluku Province for the construction and marketing of houses totaling 369 units on the Cooperation Area.

Based on Amendment dated December 02, 2019. No. First Party: REGVII/01/3705/XII/2019 and No. Second Party: 15/PT.FKHG/XII/2019. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2024.

- d. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*)*

*On 09 March 2017 has made Business Cooperation Agreement between the Company with PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) regarding the construction and marketing of houses and other commercial buildings in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency. First-Party No. DIRSAR/469/30/III/2017 and Second Party No. 006/CSL/III/2017.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- d. Kerjasama Bisnis dengan PT Cahaya Subur Lestari (*Member of BSA Land Group*) (Lanjutan)

Berdasarkan Amendemen II tanggal 06 Agustus 2020. No. Pihak Pertama: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 dan No. Pihak Kedua: 002/CSL/VIII/2020. Para Pihak setuju untuk memperpanjang jangka waktu Perjanjian KSO sampai dengan tanggal 31 Desember 2025.

Objek Perjanjian adalah pembangunan dan pemasaran rumah dan bangunan komersial lainnya serta sarana dan prasarana pendukungnya di atas Tanah KSO seluas \pm 392.095 m² di Lokasi Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, Provinsi Sulawesi Selatan.

- e. Kerjasama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan

Pada tanggal 18 Mei 2016 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan (Pihak Pertama) dengan Perusahaan (Pihak Kedua), tentang pembangunan dan penyediaan Rumah Susun Umum Lokasi Jakabaring-Palembang. No. Pihak Pertama: 279/MOU/BPKAD/2016 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/0923/10/V/2016.

Objek perjanjian ini adalah pembangunan rumah susun umum beserta fasilitas pendukungnya seluas \pm 51.285 m² di Lokasi Jakabaring Palembang.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- d. *Business Cooperation with PT Cahaya Subur Lestari (Member of BSA Land Group) (Continued)*

Based on Amendment II dated August 06, 2020. No. First Party: DIRSAR/1077/10/VIII/2020 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The Parties agree to extend the term of the KSO Agreement until December 31, 2025.

The object of the Agreement is the construction and marketing of houses and other commercial buildings as well as supporting facilities and infrastructure on Cooperation Land covering an area of \pm 392,095 m² Located in Moncongloe Village, Moncongloe District, Maros Regency, South Sulawesi Province.

- e. *Provision cooperation with the Local Government South Sumatera Province*

On May 18, 2016 has made Cooperation Agreement between the Government of South Sumatera Province (First Party) with Company (Second Party), regarding the construction and provision of houses in Jakabaring-Palembang. First Party No. 279/MOU/BPKAD/2016 and Second Party No. DIRUT/0923/10/V/2016.

The object of the Agreement is the construction of public housing flats with supporting facilities of \pm 51,285 m² Located in Jakabaring Palembang.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- e. Kerjasama Penyediaan Rumah dengan Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Selatan (Lanjutan)

Berdasarkan Adendum tanggal 25 Agustus 2017. No. Pihak Pertama: 067/SPK/BPKAD/2017 dan No. Pihak Kedua: DIRUT/1101/10/VIII/2017. Objek Perjanjian adalah rumah susun umum yang akan dibangun sebanyak 1.226 unit dengan rincian sebagai berikut:

- a. Tipe Studio dengan luas semi gross $\pm 23,5 \text{ m}^2$ per unit, sebanyak 396 unit;
- b. Tipe 2 kamar tidur dengan luas semi gross $\pm 33 \text{ m}^2$ per unit, sebanyak 711 unit; dan
- c. Unit usaha, sebanyak 119 unit.

Perjanjian ini berlaku sejak tanggal ditandatangani oleh pra pihak sampai dengan terpenuhinya seluruh hak dan kewajiban para pihak.

- f. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

Pada tanggal 6 Februari 2008 telah dilakukan Perjanjian Kerja Sama Usaha antara Perusahaan, Pihak Pertama, dengan Perseroan Terbatas Bakrieland Development, Tbk (PT BLD), Pihak Kedua, tentang Pembangunan dan Pemasaran Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) yang merupakan Bagian dari Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Pulo Gebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur. No. Pihak Pertama: DIRUT/089/97/II/2008 dan No. Pihak Kedua: 010A/Perj-Kerjasama/BLD-Perumnas/II/2008.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- e. Provision cooperation with the Local Government South Sumatera Province (Continued)

Based on Addendum dated August 25, 2017. No. First Party: 067/SPK/BPKAD/2017 and No. Second Party: 002/CSL/VIII/2020. The object of the Agreement is a public house to be built as many as 1,226 units with the following details:

- a. Studio Type with an area of $\pm 23.5 \text{ m}^2$ semi gross per unit, a total of 396 units;
- b. Type 2 bedrooms with an area $\pm 33 \text{ m}^2$ semi gross per unit, a total of 711 units; and
- c. Business Units as many as 119 units.

This agreement valid from the date signed by the parties until all rights and obligations are fulfilled by the parties.

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK)

On February 6, 2008, a Business Cooperation Agreement has been made between the Company First Party, with Bakrieland Development, Tbk (PT BLD) Second Party on the Construction of and Marketing simple Flats Owned (Rusunami) What is Section of Planning and Development Zone of Pulo Gebang and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta. First Party No.DIRUT/089/97/II/2008 and Second Party: No. 010A/Perj-Kerjasama/ BLD Perumnas/II/2008.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- f. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)

Objek perjanjian, pembangunan dan pemasaran Rusunami yang rencananya berjumlah kurang lebih 6 tower, yang akan dibangun oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama seluas ± 2,8 ha ("Tanah KSU") yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha.

Perbandingan partisipasi/ *equity* masing-masing pihak telah ditentukan sebagai berikut:

Pembangunan dan pemasaran Rusun dan Bangunan Komersial yang akan dibangun bersama oleh Para Pihak di atas lahan Pihak Pertama yang merupakan bagian dari lahan seluas ± 8 ha sebagai Objek Perjanjian yang termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) nomor 1/Pulo Gebang, dengan tahapan sebagai berikut:

a. Tahap I A

Pembangunan dan pemasaran Rusun, di atas tanah seluas 17.593 m² (tujuh belas ribu lima ratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebanyak 6 (enam) Tower, ("Tanah KSU IA").

b. Tahap I B

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 7.441 m² (tujuh ribu empat ratus empat puluh satu meter persegi), ("Tanah KSU IB").

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- f. *Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)*

Agreement object, the construction of and marketing Rusunami that plans amounts to approximately 6 towers, to be built by the Parties on the land of the First Party an area of ± 2.8 acres ("Land of KSU") which is part of an area of ± 8 acres.

Comparison of participation/ equity each party has been determined as follows:

The construction and marketing of Lands and Commercial Buildings to be built jointly by the Parties on a land of the First Party hat is part of an area of ± 8 acres as Object of Agreement is included in the Rights of Management (HPL) number 1/Pulo Gebang, with the following stages:

a. Stage I A

The construction and marketing flats, on the land area of 17,593 m² (seventeen thousand five hundred and ninety-three square meters) about 6 (six) Flats, ("the Land KSU IA").

b. Stage I B

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 7,441 m² (seven thousand four hundred and forty one square meter), ("the Land KSU IB").

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- f. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)
c. Tahap I C

Pembangunan, pemasaran, penyewaan dan pengelolaan Rusun dan Bangunan Komersial, di atas tanah seluas 10.016 m² (sepuluh ribu enam belas meter persegi), ("Tanah KSU IC").

- d. Tahap I D

Pembangunan dan pemasaran rusun, di atas tanah seluas 14.750 m² (empat belas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) sebanyak 5 (lima) Tower, ("Tanah KSU ID").

- e. Tahap I E

Para Pihak setuju dan sepakat tanah seluas 17.899 m² (tujuh belas ribu delapan ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) akan diatur dalam Perjanjian Tambahan/Addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari perjanjian KSU ini, ("Tanah KSU I E").

- f. Secara bersama-sama Tanah KSU I A, Tanah KSU I B, Tanah KSU I C, Tanah KSU I D dan Tanah KSU I E selanjutnya disebut "Tanah KSU"

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)
c. Stage I C

The construction, marketing, leasing and management of the Flats and Commercial Buildings, on the land area of 10,016 m² (ten thousand sixteen square meters), ("the Land KSU IC").

- d. Stage I D

The construction and marketing flats, on a land area of 14,750 m² (fourteen thousand seven hundred and fifty square meters) by 5 (five) Flats, ("the Land KSU ID").

- e. Stage I E

The Parties agree and agreed a land area of 17,899 m² (seventeen thousand eight hundred and ninety-nine square meters) will be set in the Supplementary Agreement/ Addendum, which is an integral and inseparable from the KSU agreement, ("the Land KSU IE").

- f. Taken together the Land KSU I A, the Land KSU I B, the Land KSU I C, the Land KSU I D, and the Land KSU I E hereafter is called "the Land KSU".

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

36. PERJANJIAN PENTING (Lanjutan)

Kerjasama Bisnis (Lanjutan)

- f. Kerjasama Bisnis dengan PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Lanjutan)
- g. Sedangkan untuk tanah 12.301 m² (dua belas ribu tiga ratus satu meter persegi) yang merupakan Prasarana Utama (jalan dan saluran utama) pembebanannya sudah dikompensasikan ke Tanah KSU IA, IB, IC, ID dan IE, dengan perhitungan BRP (Buku Rencana Proyek).

Berdasarkan Surat No: DIRUT/477/10/X/2021 tanggal 29 Oktober 2021 perihal permohonan pandangan/ Review atas pelaksanaan perjanjian Kerjasama operasi antara Perusahaan dengan PT Bakrie Pangripta Loka, manajemen Perusahaan meminta bantuan Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) untuk mereview Kerjasama Operasi pembangunan dan pemasaran Rumah Susun Sederhana (Rusunami) yang merupakan bagian dari perencanaan dan pengembangan Kawasan Pulogebang dan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur yang telah berakhir pada tanggal 31 Maret 2020. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, proses Review masih berlangsung.

36. SIGNIFICANT AGREEMENTS (Continued)

Business Cooperation (Continued)

- f. Business Cooperation with PT Bakrie Pangripta Loka (PT BPLK) (Continued)
- g. Whereas the land of 12,301 m² (twelve thousand three hundred one square meter) which is the main infrastructure (roads and main channel) charging has been compensated to the KSU Land IA, IB, IC, ID and IE, with BRP calculation (Project Plan Book).

Based on Letter No:
DIRUT/477/10/X/2021 dated October 29, 2021, regarding the request for views/reviews of the implementation of the Joint Operation agreement between the Company and PT Bakrie Pangripta Loka, the Company as requested the assistance of the Financial and Development Supervisory Agency (BPKP) to review the Operational Cooperation for the construction and marketing of Simple Flats (Rusunami) which is part of the planning and development of the Pulogebang area and Sentra Primer Baru Timur, East Jakarta which has ended on March 31, 2020. Up to the completion date of the consolidated financial statements, the review process is still ongoing.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM

Perkara Litigasi

Perkara litigasi yang masih berlangsung sampai dengan tanggal 31 Desember 2022, sebagai berikut:

Proyek Lampung

Lokasi: Lampung. No. 24/PDT/2021/PT TJK. Lawan: Al-Azhar Lampung. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 850 m² dan 650 m² yang merupakan bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Way Halim atas nama Perumnas. Progres perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung.

Proyek Pulogebang

1. Lokasi: Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Lawan: MURAHIM BIN MERAN. Objek Perkara: Gugatan tanah seluas 1.436 m² yang digunakan untuk frontage Terminal Terpadu Pulo Gebang dan uang ganti rugi telah di konsinyasi di PN Jakarta Timur. Progres Perkara: Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses kasasi.

37. LITIGATIONS

Litigation Case

Litigation case is still ongoing until the date of December 31, 2022, as follows:

Lampung Project

Location: Lampung. No. 24/PDT/2021/PT TJK. Opponent: Al-Azhar Lampung. Object case: The 850 m² and 650 m² land suit which is a part of the HPL Certificate No. 1/Way Halim on behalf of Perumnas. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of cassation examination from the Supreme Court.

Pulogebang Project

1. *Location: Pulo Gebang. No. 575/PDT/2018/ PT.DKI. Opponents: MURAHIM BIN MERAN. Object case: Land suit covering area 1,436 m² was used for frontage of the Pulo Gebang Integrated Terminal and the compensation money has been consigned to East Jakarta District Court. Progress of the case: Plaintiff filed a cassation. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of cassation.*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang (Lanjutan)

2. Lokasi: Pulogebang, East Point. No. 184/PDT/2021/PT.DKI. Lawan: HENNY FITRIYANI, DKK. Objek perkara: Perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli unit Apartemen East Point Henny Fitriyani, dkk. Progres perkara: Tergugat I (PT Primaland) telah mengajukan banding. Sudah dilakukan *Inzage* (Pemeriksaan berkas oleh para pihak) pada tanggal 22 Juni 2020. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses banding.
3. Lokasi: Pulo Gebang. No. 237/PDT/PT.DKI. Lawan: MARIBUN, dkk. Objek perkara: Gugatan perdata atas tanah seluas 3,8 Ha di atas Seritifikat HPL No.2/Pulo Gebang atas nama Perumnas yang dikuasai oleh MARIBUN,dkk. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Pengadilan Tinggi. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu upaya hukum pihak lawan.
4. Lokasi: Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/ PN.JKT.TIM. Lawan: EMILE ENGELBERT TAKA. Objek perkara: Gugatan klaim atas tanah seluas 2.000 m² bagian dari Girik 965 Persil 5 Klas S1 yang diklaim masuk dalam bagian sertifikat HPL No. 2 atas Pengadaan Terminal Pulo Gebang. Progress perkara: Sudah dilakukan *Inzage* (Pemeriksaan berkas oleh para pihak) pada tanggal 22 Juni 2020. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses banding.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Pulogebang Project (Continued)

2. Location: Pulogebang. East Point. No. 184/PDT/2021/PT.DKI. Opponent: HENNY FITRIYANI, DKK. Object case: Illegal action on trading process of East Point Apartment Unit Henny Fitriyani). Progress case: Defendant I (PT Primaland) has appealed. Inzage (inspection of files by the parties) has been carried out on June, 22, 2020. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of appealing.
3. Location: Pulo Gebang. No. 237/PDT/PT.DKI. Opponent: MARIBUN, et.al. Object case: Lawsuit civil the land area 3,8 Ha above HPL Certificate No.2/Pulo Gebang on behalf Perumnas that mastered by MARDANIH, etc. Progress of the case: Perumnas won at High Court. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the opponent's legal action.
4. Location: Pulo Gebang. No. 189/PDT.G/2019/PN.JKT.TIM. Opponent: EMILE ENGELBERT TAKA. Object case: Claim lawsuit of land area 2,000 m² which is part of Girik 965 Persil 5 Klas S1 claimed to be in the HPL Certificate No.2 for the Pulo Gebang Terminal Procurement. Progress of the case: Inzage (examination of files by the parties) has been carried out on June 22, 2020. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of appealing.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Pulogebang (Lanjutan)

5. Lokasi: Pulo Gebang. No. 68/PDT/2021/PT DKI. Lawan: RUQOIYAH (ahli waris ROHMAH ROMENIH). Objek perkara: Klaim atas tanah seluas + 3.850m² bagian dari Girik No. 1555 Persil 19 Klas S1 atas nama Rohmah Romenih yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Sertipikat HPL No.1/Pulogebang/1992. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu pemberitahuan memori kasasi.
6. Lokasi BKT. No. 661/PDT/2019/PT.DKI. Lawan: H. IDI. TAING. Objek perkara: Gugatan peta bidang 309 seluas ± 5.380 m², Proyek BKT Kel. Pondok Kopi (Perumnas Tergugat II). Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan sedang mengajukan upaya peninjauan kembali karena proses kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung.

Revitalisasi Klender

Lokasi: Klender. No. 109/PDT/2021/PT DKI. Lawan: EDDY PARDEDE. Objek perkara: Klaim atas tanah 4.230 m² di atas sertifikat HPL No.1/Malaka diperjualbelikan Napsiah, dkk. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan kasasi.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Pulogebang Project (Continued)

5. Location: Pulo Gebang. No. 68/PDT/2021/PT DKI. Opponent: RUQOIYAH (heir of ROHMAH ROMENIH). Object case: Claim lawsuit land area + 3,850m² which is part of Girik No.1555 Persil 19 Klas S1 behalf on Rohmah Romenih, located in Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta which is an inseparable part of HPL Certificate No. 1/Pulo Gebang/1992. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the release of the notice of the cassation memorandum.
6. Location BKT. No. 661/PDT/2019/PT.DKI. Opponent: H. IDI. TAING. Object case: Lawsuit Map Field 309 of land an area ± 5,380 m², BKT Project, Pondok Kopi (Perumnas Defendant II). As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Company is currently submitting a review effort because the cassation process was rejected by the Supreme Court.

Klender Revitalization

Location: Klender. No. 109/PDT/2021/PT DKI. JKT.TIM. Opponent: EDDY PARDEDE. Object case: Claim lawsuit of land area 4,230 m² above HPL Certificate No. 1/Malaka merchantability Napsiah, dkk. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of examining cassation.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Cengkareng

Lokasi: Cengkareng. No. 408/PDT/2020/PT DKI. Lawan: JAYA. Objek perkara: tanah seluas 8.918 m² bagian dari Sertifikat HPL No. 1/Cengkareng Tanah RSUD Cengkareng. Progres perkara: Perumnas menang pada tingkat Pengadilan Tinggi. Penggugat melakukan banding, Kontra Memori banding telah dikirim Perumnas. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses menunggu upaya hukum kasasi pihak lawan.

Proyek Paseh

Lokasi: Bandung, Nomor perkara: 23/PDT/2021/PT BDG. Lawan: AA SURAHMAN, dkk. Objek perkara: Gugatan melawan hukum tanah seluas 3.920 m² atas nama AA SURAHMAN di lokasi Antapani, Bandung. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan sedang mengajukan upaya peninjauan kembali karena proses kasasi ditolak oleh Mahkamah Agung.

Proyek Semarang I

1. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 822 K/PDT/2019. Lawan: ANN BUDI SANTOSO. Objek perkara: Gugatan atas tanah seluas 360.000 m², dimana sebagian tanah seluas 43.000 m² merupakan tanah Perumnas sesuai Sertifikat HGB No. 6675. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses pemeriksaan PK di Mahkamah Agung.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Cengkareng Project

Location: Cengkareng. No. 408/PDT/2020/PT DKI. Opponent: JAYA. Object case: the land area of 8,918 m² part of HPL Certificate No. 1/Cengkareng Land Cengkareng Hospital. Progress of the case: Perumnas won at the High Court level. The Plaintiff filed an appeal, the Counter Memorandum of Appeal was sent by Perumnas. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of waiting for the opposing party's cassation.

Paseh Project

Location: Bandung. Case number: 23/PDT/2021/PT BDG. Opponent: AA SURAHMAN, etc. Object case: Lawsuit Illegal action land area 3,920 m² on behalf of AA SURAHMAN at Antapani, Bandung. As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Company is currently submitting a review effort because the cassation process was rejected by the Supreme Court.

Semarang I Project

1. Location: Semarang. Case number: 822 K/PDT/2019. Opponent: ANN BUDI SANTOSO. Object case: Lawsuit on land of 360,000 m², of which some of the land area of 43,000 m² is a Perumnas land according to the HGB Certificate No. 6675. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of examining the PK at the Supreme Court.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Semarang I (Lanjutan)

2. Lokasi: Semarang. Nomor perkara: 1825 K/PDT/2019. Lawan: CHRISNO INDIANTO. Objek perkara: Gugatan tanah seluas 1.806 m² dengan Girik C No. 2943 yang terletak di jalan Arteri Soekrano Hatta, Kelurahan Tlogosari Kulon Kota Semarang (Tanah Pemberian Hasil Putusan Tipikor). Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, putusan inkrat, menunggu upaya hukum PK dari pihak Penggugat.

Proyek Kalimantan Selatan

1. Lokasi: Banjarmasin. Nomor Perkara: 1414 K/PDT/2020. Lawan: SURIANI LILI O. Objek perkara: Gugatan perdata (wanprestasi) karena sertifikat konsumen yang belum diserahkan. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali.
2. Lokasi: Banjarmasin. Nomor Perkara: 37/PDT/2020/PN.BJM. Lawan: LIDYA LINGARTI. Objek perkara: Gugatan perdata (wanprestasi) karena sertifikat konsumen yang belum diserahkan. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan mengajukan Upaya Hukum Kasasi saat ini dalam proses pemeriksaan Kasasi.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Semarang I Project (Continued)

2. Location: Semarang. Case number: 1825 K/PDT/2019. Opponent: CHRISNO INDIANTO. Object case: lawsuit on land area at 1,806 m² with Girich C No. 2943 located at Arteri Soekarno Hatta, Sub District Tlogosari Sulon, Semarang City (Land Grating the Rights of Corruption Decision). As of the authorization date of these consolidated financial statements, the inkracht verdict, awaits PK legal action from the Plaintiff.

South Kalimantan Project

1. Location: Banjarmasin. Case number: 1414 K/PDT/2020. Opponent: SURIANI LILI O. Object case: civil lawsuit (default) because a consumer certificate has not been submitted. As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Company submits Judicial Review.
2. Location: Banjarmasin. Case number: 37/PDT/2020/PN.BJM. Opponent: LIDYA LINGARTI. Object case: civil lawsuit (default) because a consumer certificate has not been submitted. As of the authorization date of these consolidated financial statements, the Company filed a Cassation Legal Effort is currently in the process of hearing the Cassation.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Sulsel I

1. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 55/PDT/2020/PT MKS. Lawan: ALIMUDDIN (ahli waris Alm. Sapo). Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris Sdr. Sapo atas tanah milik Penggugat seluas 428 m². Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses Pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung.
2. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 360/PDT/2020/PT.MKS. Lawan: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Sdr. Abdullah Tawang Syamsuddin, atas klaim tanah Seluas 21.417 m² di Lokasi Antang Manggala. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses banding.
3. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 2/PDT/2021/PT MKS. Lawan: SAWEDI BIN PADU. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 4.050 m² di Lokasi Sudiang. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses banding.
4. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Lawan: NUMBA BIN SAWEDI. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 9.400 m² di Lokasi Sudiang. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses Pemeriksaan Peninjauan Kembali.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Sulsel I Project

1. Location: Makasar. Case number: 55/PDT/2020/PT MKS. Opponent: ALIMUDDIN (heir of Sapo). Object case: Lawsuit illegal action behalf on ALIMUDDIN (heirs Alm Sapo) on the plaintiff's land area of 428 m². As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of Cassation examination process at the Supreme Court.
2. Location: Makasar. Case number: 360/PDT/2020/PT.MKS. Opponent: ABDULLAH TAWANG SYAMSUDDIN. Object case Lawsuit illegal action behalf on Abdullah Tawang Syamsuddin on the claim land area of 21,417 m² in the Antang Manggala location. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of appealing.
3. Location: Makasar. Case number: 2/PDT/2021/PT MKS. Opponent: SAWEDI BIN PADU. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 4,050m². As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of appealing.
4. Location: Makasar. Case number: 70/PDT/1999/PT.Uj.Pdg. Opponent: NUMBA BIN SAWEDI. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 9,400 m² at Sudiang. As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of Judicial Review examination.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

37. TUNTUTAN HUKUM (Lanjutan)

Perkara Litigasi (Lanjutan)

Proyek Sulsel I (Lanjutan)

5. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 232/PDT.G/2020/PN.MKS. Lawan: DG Halima, dkk. Objek perkara: Gugatan perbuatan melawan hukum, atas klaim tanah Seluas 9.400 m² di Lokasi Sudiang. Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, Putusan Pengadilan Negeri menyatakan Perumnas menang, menunggu upaya hukum pihak lawan.
6. Lokasi: Makasar. Nomor perkara: 228/PDT.G/2021/PN.MKS. Lawan: Hawa Binti Talebe. Objek perkara: Gugatan tanah Persil 70 SI C 659 Seluas 7.100 m² (Eks Terminal Toddopuli Makassar). Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses agenda sidang duplik/repllik.

Proyek Karawang

Lokasi: Karawang (Grand Sentraland). Nomor perkara: 46/Pdt.G/2021/PN.KWG. Lawan: HATOGUAN NAPITUPULU. Objek perkara: Gugatan Wansprestasi atas penjualan 1 Unit Ruko seluas typa 112/65 seluas 65m². Sampai dengan tanggal pengesahan laporan keuangan konsolidasian ini, perkara hukum ini masih dalam proses Agenda Sidang Pemeriksaan Setempat (PS).

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

37. LITIGATIONS (Continued)

Litigation Case (Continued)

Sulsel I Project (Continued)

5. Location: Makasar. Case number: 232/PDT.G/2020/PN.MKS. Opponent: DG Halima, dkk. Object case: Lawsuit claim illegal action land area 9,400 m² at Sudiang. As of the authorization date of these consolidated financial statements, The District Court's decision declares Perumnas to win, pending the opposing party's legal efforts.
6. Location: Makasar. Case number: 228/PDT.G/2021/PN.MKS. Opponent: Hawa Binti Talebe. Object case: Persil land claim 70 SI C 659 with an area of 7,100 m² (Former Toddopuli Terminal Makassar). As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of duplicate/replik trial agenda.

Karawang Project

Location: Karawang (Grand Sentraland). Case number: 46/Pdt.G/2021/PN.KWG. Opponent: HATOGUAN NAPITUPULU. Object case: Default lawsuit for the sale of 1 Ruko Unit with an area of type 112/65 with an area of 65 m². As of the authorization date of these consolidated financial statements, this legal case is still in the process of Local Examination Session Agenda.

38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policies aim to identify and analyze the financial risks faced by the Group, set appropriate risk limits and controls, and oversee compliance with the limits established.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. MANAJEMEN	RISIKO	KEUANGAN	38. FINANCIAL	RISK	MANAGEMENT
(Lanjutan)			(Continued)		
	Dewan Direksi memiliki tanggung jawab keseluruhan untuk menetapkan dan mengawasi kerangka manajemen risiko. Dewan Direksi telah menetapkan fungsi keuangan yang bertanggung jawab untuk mengembangkan dan memantau kebijakan manajemen risiko Grup.		The Board of Directors has overall responsibility for setting and overseeing the risk management framework. The board of Directors has set a financial function that is responsible for developing and monitoring the Group's risk management policy.		
	Sedangkan fungsi internal audit memiliki tanggung jawab untuk memantau kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur manajemen risiko dan untuk menelaah kecukupan kerangka manajemen risiko yang terkait dengan risiko-risiko yang dihadapi oleh Grup dengan memberikan laporannya kepada Dewan Direksi.		While the internal audit function has the responsibility to monitor compliance with risk management policies and procedures and to review the adequacy of risk management framework related to the risks faced by the Group to provide its report to the Board of Directors.		
	Risiko keuangan yang paling signifikan terhadap Grup dijelaskan di bawah ini.		The most significant financial risks to which the Group is exposed are described below.		
a. Risiko Kredit			a. Credit Risk		
	Risiko kredit adalah risiko bahwa salah satu pihak instrumen keuangan akan menyebabkan kerugian keuangan pihak lain dengan tidak melepaskan kewajiban. Karena aktivitas operasi Grup terkena kredit terkait potensi kerugian yang mungkin terjadi sebagai akibat dari pihak ketiga, individu atau penerbit tidak mampu atau tidak mau untuk menghormati kewajiban kontrak.		Credit risk is the risk that one party to a financial instrument will cause a financial loss for the other party by failing to discharge an obligation. Due to the Group operating activities, the Group is exposed to the potential credit-related losses that may occur as a result of an individual, counterparty, or issuer being unable or unwilling to honor its contractual obligations.		
	Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha.		The Group's exposure to credit risk arises primarily from managing trade receivables.		
	Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.		The Group monitors receivables collectability so that these can be collected in a timely manner and also conducts reviews each individual customer's receivables on a regular basis to assess the potential for uncollectibility and forms a provision based on the result of the reviews.		

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. MANAJEMEN
(Lanjutan)**

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

	Desember/December 31, 2022		Desember/December 31, 2021		<i>Trade Receivables</i>
	Tingkat Kerugian Ekspektasian/ Expected Credit Loss	Cadangan Untuk (Pemuliharaan dari) Kerugian Kredit Ekspektasian/ Provision for (Recovery from) Expected Credit Loss	Tingkat Kerugian Ekspektasian/ Expected Credit Loss	Cadangan Untuk (Pemuliharaan dari) Kerugian Kredit Ekspektasian/ Provision for (Recovery from) Expected Credit Loss	
Piutang Usaha					
Sampai dengan 1 Tahun	10%	12.011.004.416	9%	7.243.108.608	<i>Up to 1 Year</i>
> 1 Tahun - 3 Tahun	31%	18.814.687.869	29%	22.160.921.089	> 1 Year - 3 Years
> 3 Tahun - 5 Tahun	80%	52.857.846.047	78%	56.244.111.437	> 3 Years - 5 Years
> 5 Tahun	100%	267.324.649.946	100%	269.098.236.078	> 5 Years

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang telah ditetapkan. Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen/ pelanggan, maka Grup akan mengenakan denda.

Pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 eksposur maksimum Grup terhadap risiko kredit sebagai berikut:

	2022	2021	
Kas dan Bank	1.713.509.516.022	204.222.243.812	<i>Cash and Bank</i>
Piutang Usaha - Bersih	158.462.258.422	148.791.370.676	<i>Trade Receivables - Net</i>
Piutang Lain-lain - Bersih	25.070.667.823	216.394.650	<i>Other Receivables - Net</i>
Aset Keuangan Lancar Lainnya	4.397.960.783	992.343.859	<i>Other Current Financial Assets</i>
Jumlah	1.901.440.403.050	354.222.352.997	Total

b. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas timbul apabila Grup mengalami kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan kewajiban keuangannya.

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup.

**38. FINANCIAL
(Continued)**

a. Credit Risk (Continued)

In managing the timely collection of receivables, the Group monitors these intensively by sending invoices on a timely basis to the customers based on Standard Operational Procedures (SOP) that have been set. The Group charges penalties to customers for late payment.

As of December 31, 2022 and 2021, Group's maximum exposure of the credit risk as follows:

b. Liquidity Risk

Liquidity risk arises when the Group encounters difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group exposure to liquidity risk arise primarily from the placement of funds in excess of those used to support the business activities of the Group.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. MANAJEMEN
(Lanjutan)**

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan Fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan dan aktual. Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Tabel di bawah ini merupakan jadwal jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021:

	2022				<i>Financial Liabilities</i>
	Tahun/ Less Than 1 Years	1 s/d 5 Tahun/ 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan					
Utang Usaha	287.928.317.962	--	--	287.928.317.962	<i>Trade Payables</i>
Pinjaman Jangka Pendek	896.149.968.923	--	--	896.149.968.923	<i>Short-Term Loans</i>
<i>Other Current Liabilities</i>					
Liabilitas Keuangan					
Jangka Pendek Lainnya	--	--	--	--	
Beban Akrual	541.588.761.691	--	--	541.588.761.691	<i>Accrued Expense</i>
<i>Financial Liabilities</i>					
Liabilitas Keuangan					
Jangka Panjang Lainnya	1.156.269.062.698	3.157.684.770.663	--	4.313.953.833.361	<i>Other Non Current Liabilities</i>
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	62.225.637.648	--	62.225.637.648	
Jumlah	2.881.936.111.274	3.219.910.408.311	--	6.101.846.519.585	Total

**38. FINANCIAL
(Continued)**

b. Liquidity Risk (Continued)

The Group manages liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities and continuously monitoring projected cash flows and availability of funds. The Group also implements prudent liquidity risk management to maintain sufficient cash balances arising from revenue collection, places the excess cash in low risk financial instruments that provide adequate returns, and pay close attention to the reputation and credibility of financial institutions.

The Group applies liquidity risk management by establishing sufficient cash balances from collection of customers receivables or other sources.

The table below summarizes the maturity schedule of the Group financial liabilities based on undiscounted contractual payments as of December 31, 2022 and 2021:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**38. MANAJEMEN
(Lanjutan)**

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

	2021				<i>Financial Liabilities</i>
	Tahun/ Less Than 1 Years	1 s/d 5 Tahun/ 1 to 5 Years	Lebih dari 5 Tahun/ More than 5 years	Jumlah/ Total	
Liabilitas Keuangan					
Utang Usaha	275.281.426.850	--	--	275.281.426.850	<i>Trade Payables</i>
Pinjaman Jangka Pendek	514.990.556.440	--	--	514.990.556.440	<i>Short-Term Loans</i>
Liabilitas Keuangan					
Jangka Pendek Lainnya	--	--	--	--	<i>Other Current Financial Liabilities</i>
Beban Akrual	309.334.043.573	--	--	309.334.043.573	<i>Accrued Expense</i>
Liabilitas Keuangan					
Jangka Panjang Lainnya	499.320.177.915	3.872.452.047.682	--	4.371.772.225.597	<i>Other Non Current Financial Liabilities</i>
Liabilitas Tidak Lancar Lainnya	--	63.225.637.648	--	63.225.637.648	<i>Other Non Current Liabilities</i>
Jumlah	1.598.926.204.778	3.935.677.685.330		5.534.603.890.108	Total

c. Manajemen Permodalan

Tujuan utama dari pengelolaan modal Grup adalah untuk memastikan bahwa dipertahankannya peringkat kredit yang kuat dan rasio modal yang sehat agar dapat mendukung kelancaran usahanya dan memaksimalkan nilai dari pemegang saham.

Grup mengelola struktur modalnya dan membuat penyesuaian-penyesuaian sehubungan dengan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik dari risiko usahanya. Agar dapat menjaga dan menyesuaikan struktur modalnya, Grup akan menyesuaikan jumlah dari pembayaran dividen kepada para pemegang saham atau tingkat pengembalian modal.

Grup memonitor penggunaan modal menggunakan *gearing ratio*, yaitu utang bersih dibagi dengan total ekuitas.

Utang bersih terdiri dari pinjaman jangka pendek, pinjaman bank jangka panjang, RDI konversi, RDI modal kerja, Utang SUJP dan Pinjaman Jangka Menengah/PJM dikurangi dengan kas dan setara kas. Grup memastikan kepatuhan dengan *gearing ratio* minimal seperti yang dipersyaratkan oleh kreditor.

b. Liquidity Risk (Continued)

c. Capital Management

The main objective of the Group capital management is to ensure that it maintains a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

The Group manages its capital structure and makes adjustments with respect to changes in economic conditions and the characteristics of its business risks. In order to maintain and adjust its capital structure, the Group may adjust the amount of dividend payments to shareholders or return capital structure.

The Group monitors capital using the gearing ratio, which is net debt divided by total equity.

Net debt is composed of short- term loans, long- term bank loans, RDI conversion and RDI working capital, SUJP Loan and Medium Term Notes/ MTN net off cash and cash equivalents. The Group ensures compliance with minimum gearing ratio as required by the creditors.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN 38. FINANCIAL RISK MANAGEMENT
(Lanjutan) (Continued)

c. Manajemen Permodalan (Lanjutan)

Gearing ratio pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 adalah sebagai berikut:

	2022	2021	
Pinjaman Jangka Pendek	896.149.968.923	514.990.556.440	Short-Term Loans
Pinjaman Jangka Panjang yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun:			Long-Term Loans- Current maturities
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	630.000.000.000	480.000.000.000	Medium Term Notes/ MTN
Utang Bank	500.451.001.907	878.706.000	Bank Loan
Utang RDI	25.818.060.791	18.441.471.915	RDI Loan
Pinjaman Jangka Panjang Setelah Dikurangi Bagian yang Jatuh tempo dalam Satu Tahun:			Long-Term Loans- Net of Current Maturities
Pinjaman Jangka Menengah/ PJM	1.460.000.000.000	1.760.000.000.000	Medium Term Notes/ MTN
Utang Bank	1.025.555.004.474	1.432.945.692.618	Bank Loan
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP Loan
Utang RDI	22.129.766.189	29.506.355.064	RDI Loan
Sub Jumlah	5.210.103.802.284	4.886.762.782.037	Sub Total
Dikurangi:			Deduction
Kas dan Bank	(1.713.509.516.022)	(204.222.243.812)	Cash and Bank
Jumlah Liabilitas-Bersih	3.496.594.286.262	4.682.540.538.225	Total Liabilitas - Net
Jumlah Ekuitas	1.450.431.980.946	321.418.902.253	Total Equity
Gearing Ratio	241%	1457%	Gearing Ratio

39. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

Grup melakukan transaksi nonkas operasional dan investasi yang tidak mempengaruhi kas dan tidak termasuk dalam laporan arus kas konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

39. SUPPLEMENTARY INFORMATION

The Group entered into non-cash operating and investing activities which are not reflected in the consolidated statement of cash flows with details as follows:

	2022	2021	
Penurunan Piatung Melalui Konversi Utang	--	2.700.000.000	Decrease Receivables Through Payable Converton
Pembayaran Utang Melalui Utang Bank	--	26.785.000.000	Payment of Payable Through Bank Loans
Penurunan Persediaan Melalui Konversi Utang	12.479.926.750	--	Decrease Inventory Through Payable Converton
Penurunan Aset Tetap Melalui Koreksi	2.637.345.630	--	Decrease in Fixed Asset Through Correction
Jumlah	15.117.272.380	29.485.000.000	Total

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**39. INFORMASI
(Lanjutan)**

Tabel berikut menjelaskan perubahan pada liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, yang meliputi perubahan terkait kas dan nonkas:

	2022			<i>Perubahan Non-Kas/Non-Cash Changes</i>	<i>Saldo Akhir/ Ending Balance</i>	<i>Short-Term Loan Medium-Term Notes Bank Loans Long-Term Loans Total</i>
	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Arus Kas/ Cash Flows</i>	<i>Penambahan Aset Tetap/ Addition of Property and Equipment</i>	<i>Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes</i>		
Pinjaman Jangka Pendek	514.990.556.440	381.159.412.483	--	--	896.149.968.923	Short-Term Loan
Pinjaman Jangka Menengah	2.240.000.000.000	(150.000.000.000)	--	--	2.090.000.000.000	Medium-Term Notes
Utang Bank	1.433.824.398.617	92.181.607.764	--	--	1.526.006.006.381	Bank Loans
Pinjaman Jangka Panjang	697.947.826.980	--	--	--	697.947.826.980	Long-Term Loans
Jumlah	4.886.762.782.037	323.341.020.247	--	--	5.210.103.802.284	Total
2021						
	<i>Saldo Awal/ Beginning Balance</i>	<i>Arus Kas/ Cash Flows</i>	<i>Penambahan Aset Tetap/ Addition of Property and Equipment</i>	<i>Perubahan Nilai Wajar/ Fair Value Changes</i>	<i>Saldo Akhir/ Ending Balance</i>	
Pinjaman Jangka Pendek	202.700.000.000	312.290.556.440	--	--	514.990.556.440	Short-Term Loan
Pinjaman Jangka Menengah	2.565.000.000.000	(325.000.000.000)	--	--	2.240.000.000.000	Medium-Term Notes
Utang Bank	1.352.400.506.712	81.423.891.905	--	--	1.433.824.398.617	Bank Loans
Pinjaman Jangka Panjang	247.947.826.980	450.000.000.000	--	--	697.947.826.980	Long-Term Loans
Jumlah	4.368.048.333.692	518.714.448.345	--	--	4.886.762.782.037	Total

40. REKLASIFIKASI AKUN

Beberapa angka perbandingan dalam laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2021 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022.

40. RECLASSIFICATION OF ACCOUNT

Certain comparative figures in the consolidated financial statements as of December 31, 2021, have been reclassified to conform with the presentation of the consolidated financial statements as of December 31, 2022.

	31 Desember 2022/ December 31 2022		
	<i>Sebelum Reklasifikasi/ Before Reclassification</i>	<i>Setelah Reklasifikasi/ After Reclassification</i>	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian			Consolidated Statements of Financial Position
Tanah Untuk Pengembangan Jangka Panjang	201.646.797.945	259.623.844.490	<i>Land for Development Non-Current</i>
Tanah dalam Pengelolaan Kerjasama	57.977.046.545	--	<i>Land in a Joint Operation</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian			Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
Pendapatan Keuangan	8.023.889.537	3.449.764.022	<i>Finance Income</i>
Lain-lain Bersih	(66.034.211.206)	(61.460.085.691)	<i>Others - Net</i>

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

41. KELANGSUNGAN USAHA

Grup mengalami akumulasi rugi pada tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp2.352 miliar dan Rp1.919 miliar. Hal ini menimbulkan ketidakpastian atas kelangsungan usaha Perusahaan dalam memenuhi kewajibannya.

Untuk mengatasi permasalahan ini, manajemen akan mengambil langkah-langkah berikut:

- a. Restrukturisasi & peningkatan kinerja keuangan
 - Peningkatan pendapatan usaha;
 - Efisiensi biaya usaha dan operasional;
 - Peningkatan sumber pendanaan;
 - Penurunan beban bunga pinjaman;
 - Pembayaran utang jangka panjang dan pendek;
 - Penguatan struktur keuangan & sistem manajemen risiko.
- b. Reposisi *customer value proposition*
 - Peningkatan citra Perusahaan;
 - Peningkatan kepuasan pelanggan;
 - Peningkatan strategi kemitraan (*Partnership*);
 - Pengembangan bisnis berfokus kebutuhan pelanggan;
 - Penguatan model bisnis Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

41. GOING CONCERN

The Group incurred accumulated losses as of December 31, 2022 and 2021 amounting to Rp2,352 billion and Rp1,919 billion. This creates uncertainty over the Company's business continuity in fulfilling its obligations.

To address this issue, management will take the following steps:

- a. *Financial restructuring & performance improvement*
 - *Increasing operating income;*
 - *Efficiency business and operating costs;*
 - *Increasing source of funds;*
 - *Reduction loan interest expense;*
 - *Payment long and short term debt;*
 - *Strengthening of financial structure & risk management system.*
- b. *Reposition customers value proposition*
 - *Coorporate image enhacement;*
 - *Improving customers satisfaction;*
 - *Improving partnership strategy (Partnership);*
 - *Customer needs business development;*
 - *Business model strengthening for Low-income Community (MBR).*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

41. KELANGSUNGAN USAHA (Lanjutan)

Untuk mengatasi permasalahan ini,
manajemen akan mengambil langkah-langkah
berikut:

- c. Peningkatan efektifitas & efisiensi model bisnis
 - Peningkatan kualitas desain & kelayakan bisnis;
 - Peningkatan konsep desain Kawasan terpadu;
 - Efektifitas dan efisiensi penjualan dan pemasaran;
 - Efisiensi biaya produksi;
 - Peningkatan kapasitas produksi;
 - Peningkatan QHSE & ketepatan waktu proyek;
 - Efektifitas proses pengadaan.
- d. Ekosistem bisnis perumahan Masyarakat Bepenghasilan Rendah (MBR) yang berkelanjutan
 - Peningkatan jumlah lahan produktif;
 - Efisiensi akuisisi lahan;
 - Penguatan struktur biaya proyek & sumber pendanaan proyek;
 - Advokasi dukungan regulasi ke Pemerintah.

**42. PERISTIWA SETELAH PERIODE
PELAPORAN**

- a. Persetujuan Restrukturisasi Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Pada tanggal 21 Februari 2023, Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi beberapa fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. terkait dengan beberapa perubahan sebagai berikut:

41. GOING CONCERN (Continue)

To address this issue, management will take the following steps:

- c. *Improving effectiveness & efficiency of business models*
 - *Improving design and quality & business feasibility;*
 - *Improving concept design of integrated area development;*
 - *Effectiveness and efficiency of sales and marketing;*
 - *Efficiency production cost;*
 - *Increasing production capacity;*
 - *Improved QHSE & project timeliness*
 - *Effectiveness of procurement process*
- d. *Sustainable Low-income Community (MBR) housing business ecosystem*
 - *Increasing the amount of productive land;*
 - *Efficiency land acquisition;*
 - *Strengthening of project cost structure and project funding sources;*
 - *Advocacy for regulatory support to the Government.*

42. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. *Approval of Credit Restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.*

On February 21, 2023, the Company obtained approval for the restructuring of several credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. regarding several changes as follows:

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

**42. PERISTIWA SETELAH PERIODE
PELAPORAN (Lanjutan)**

- a. Persetujuan Restrukturisasi Kredit PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Lanjutan)

Fasilitas/ Facilities	No. Surat Persetujuan/ Approval Letter No.	Limit Kredit/ Plafond	Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Bunga/ Interest Rate
KMK Sentraland Dramaga	68/S/CSTD/CB1/II/2023	Rp131.433.000.000	29 Agustus/August 2026	7,00% - 8,75% p.a.
KMK TOD Tanjung Barat	69/S/CSTD/CB1/II/2023	Rp235.563.227.800	21 Juni/June 2027	7,00% - 8,75% p.a.
KMK Sentraland Karawang	70/S/CSTD/CB1/II/2023	Rp52.177.800.000	28 Desember/December 2025	7,00% - 8,75% p.a.
KMK Jakabaring Palembang	71/S/CSTD/CB1/II/2023	Rp92.800.000.000	10 Oktober/October 2026	6,60% - 7,00% p.a.
KMK Sentraland Cengkareng	72/S/CSTD/CB1/II/2023	Rp71.274.236.000	28 Desember/December 2025	7,00% - 8,75% p.a.

Restrukturisasi atas beberapa fasilitas kredit tersebut berlaku sejak ditandatanganinya perjanjian restrukturisasi pada tanggal 27 Februari 2023. Sampai dengan tanggal tersebut, Perusahaan masih menggunakan tingkat bunga sesuai dengan perjanjian sebelumnya dengan penangguhan pembayaran bunga kredit 50% sejak tagihan bulan November 2022 sampai dengan Januari 2023.

- b. Restrukturisasi dengan Skema *Term Loan Facility* oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Pada tanggal 21 Februari 2023, Perusahaan mendapatkan persetujuan restrukturisasi atas beberapa fasilitas kredit dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan skema *Term Loan Facility* sebagaimana tercantum dalam persetujuan restrukturisasi no. 74/S/CSTD/CB1/II/2023 dan 75/S/CSTD/CB1/II/2023. Beberapa fasilitas kredit yang direstrukturisasi dengan skema *Term Loan Facility* adalah sebagai berikut:

**42. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

- a. Approval of Credit Restructuring of PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Continued)

The restructuring of several credit facilities has been effective since the signing of the restructuring agreement on February 27, 2023. Up to that date, the Company is still using the interest rate according to the previous agreement with a deferred 50% credit interest payments for the billing months of November 2022 up to January 2023.

- b. Restructuring with a *Term Loan Facility Scheme* by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

*On February 21, 2023, the Company obtained approval for the restructuring of several credit facilities from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. with the *Term Loan Facility* scheme as stated in the restructuring agreement no. 74/S/CSTD/CB1/II/2023 and 75/S/CSTD/CB1/II/2023. Several credit facilities restructured under the *Term Loan Facility* scheme are as follows:*

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

42. PERISTIWA SETELAH PELAPORAN (Lanjutan)

- b. Restrukturisasi dengan Skema *Term Loan Facility* oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Lanjutan)

Fasilitas/ Facilities	Limit Kredit/ Plafond	Tujuan Penggunaan/ Intended Use	Jatuh Tempo/ Maturity Date	Tingkat Bunga/ Interest Rate
Term Loan Facility I	Rp652.440.698.772	Untuk Pelunasan Pokok Kredit Modal Kerja Sentraland Medan & Kredit Modal Kerja TOD Pondok Cina/ <i>For Principal Repayments of Working Capital Loan Sentraland Medan & Working Capital Loan TOD Pondok Cina</i>	27 Februari/February 2030	6,60% - 8,75% p.a.
Term Loan Facility II	Rp721.714.448.132	Untuk Pelunasan Pokok Pinjaman Rekening Koran & Kredit Modal Kerja General Purpose Expenditure/ <i>For Principal Repayments of Current Account Loan & Working Capital Loan General Purpose Expenditure</i>	27 Februari/February 2029	7,00% - 8,75% p.a.

- c. Persetujuan Perpanjangan Pembiayaan Murabahah dengan PT Dana Syariah Indonesia

Pada tanggal 3 Februari 2023, PGU mendapatkan persetujuan perpanjangan jangka waktu pembiayaan murabahah dengan PT Dana Syariah Indonesia sampai dengan tanggal 19 April 2023.

43. STANDAR AKUNTANSI BARU

Dewan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (DSAK-IAI) telah menerbitkan amandemen Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) berikut ini. Standar akuntansi yang diubah akan berlaku efektif atau berlaku untuk laporan keuangan Perusahaan untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023:

- Amandemen PSAK 1 - Penyajian laporan keuangan: Klasifikasi liabilitas sebagai lancar dan tidak lancar;

42. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD (Continued)

- b. Restructuring with a *Term Loan Facility Scheme* by PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (Continued)

- c. Approval of *Murabahah Financing Extension* with PT Dana Syariah Indonesia

On February 3, 2023, PGU obtained approval for the extension of the murabahah financing period with PT Dana Syariah Indonesia until April 19, 2023.

43. NEW ACCOUNTING STANDARDS

The Indonesian Financial Accounting Standards Board (DSAK-IAI) has issued amendment to the following Indonesian Financial Accounting Standards ("SFAS"). The amended accounting standards will be effective or applicable on the Company's financial statements for the period beginning on or after January 1, 2023:

- Amendments to SFAS 1- Presentation of financial statements- Classification of liabilities as current and non-current;

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

43. STANDAR AKUNTANSI BARU (Lanjutan)

- Amandemen PSAK 16 - Aset tetap: tentang hasil sebelum penggunaan yang dimaksudkan;
- Amandemen PSAK 46 - Pajak penghasilan tentang Pajak tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal;
- PSAK 25 (amandemen) Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan: Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amandemen PSAK 1 (amandemen) Penyajian Laporan Keuangan: Pengungkapan Kebijakan Akuntansi.

Sampai dengan tanggal otorisasi laporan keuangan konsolidasian ini, manajemen Grup masih mengevaluasi dampak potensial terhadap standar dan interpretasi akuntansi yang baru dan direvisi ini terhadap laporan keuangan konsolidasianya.

**44. TANGGUNG JAWAB MANAJEMEN DAN
PERSETUJUAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang di otorisasi oleh Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 24 Maret 2023.

**43. NEW ACCOUNTING STANDARDS
(Continued)**

- Amendment to SFAS 16- Fixed assets regarding proceeds before intended use;
- Amendment to SFAS 46- Income tax regarding Deferred tax related to assets and liabilities arising from a single transaction;
- PSAK 25 (amendment) Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates;
- Amendments to PSAK 1 (amendment) Presentation of Financial Statements: Disclosure of Accounting Policies.

As of authorization date of these consolidated financial statements, the Group's management is still evaluating the potential impact on these new and revised accounting standards and interpretations on its consolidated financial statements.

**44. MANAGEMENT RESPONSIBILITY AND
APPROVAL OF THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

The management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which were authorized by the Board of Directors for issuance on Maret 24, 2023.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL (PERUM PERUMNAS)
DAN ENTITAS ANAK/AND SUBSIDIARIES**

**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 dan Untuk
Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*As of December 31, 2022 and 2021 and
For the Years Then Ended
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

45. INFORMASI KEUANGAN TAMBAHAN

Informasi keuangan Perusahaan (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022 dan 2021 serta laporan laba rugi komprehensif, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian 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.

**45. SUPPLEMENTARY
INFORMATION**

**FINANCIAL
INFORMATION**

The accompanying financial information of the Company (parent), which comprises the statements of financial position as of December 31, 2022 and 2021 and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the years then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent 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 consolidated financial statements.

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
ENTITAS INDUK**

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF FINANCIAL
POSITION PARENT ENTITY**
As of December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2022	2021	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Bank	1.702.412.989.466	198.996.277.637	Cash and Bank
Piutang Usaha - Bersih	188.630.951.092	165.813.428.494	Trade Receivables - Net
Piutang Lain-Lain - Bersih	24.306.678.359	203.935.850	Other Receivables - Net
Persediaan - Bersih	4.756.054.329.146	4.433.569.983.711	Inventories - Net
Pajak Dibayar Dimuka	93.141.195.486	111.160.882.559	Prepaid Taxes
Beban Dibayar Dimuka dan Uang Muka	58.669.899.607	61.064.130.102	Prepaid Expense and Advances
Tanah Untuk Pengembangan	598.052.999.506	623.674.495.570	Land For Development
Piutang Subordinasi Jangka Pendek	279.918.808.657	240.837.515.316	Short-Term Subordinate Receivables
Aset Keuangan Lancar Lainnya	4.286.943.328	881.088.639	Other Current Financial Assets
Jumlah Aset Lancar	<u>7.705.474.794.647</u>	<u>5.836.201.737.878</u>	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar			Non-Current Assets
Investasi Jangka Panjang	15.177.339.272	13.058.548.157	Long-Term Investment
Tanah Untuk Pengembangan	218.619.650.167	259.623.844.490	Land For Development
Piutang Subordinasi Jangka Panjang	109.857.012.418	116.959.749.873	Long-Term Subordinate Receivables
Properti Investasi - Bersih	44.737.298.320	50.304.402.578	Investment Properties - Net
Aset Tetap - Bersih	416.902.447.593	433.923.780.209	Property and Equipment - Net
Aset Tidak Lancar Lainnya	10.716.103.166	11.201.916.676	Other Non-Current Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar	<u>816.009.850.936</u>	<u>885.072.241.983</u>	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET	<u>8.521.484.645.583</u>	<u>6.721.273.979.861</u>	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Pinjaman Jangka Pendek	887.649.968.923	509.990.556.440	Short-Term Loan
Pendapatan Diterima Dimuka	8.086.465.105	6.871.724.956	Unearned Revenue
Liabilitas Kontrak	538.622.489.631	533.547.398.135	Contract Liabilities
Utang Usaha	239.164.963.676	249.583.178.493	Trade Payables
Utang Lain-Lain	113.510.366.523	50.726.492.313	Other Payables
Beban Akrual	431.062.388.424	231.900.811.268	Accrued Expenses
Utang Pajak	96.612.088.254	38.006.824.304	Taxes Payables
Bagian Jangka Pendek dari			Short-Term Portion of
Pinjaman Jangka Menengah	300.000.000.000	150.000.000.000	Medium Term Notes
Utang Bank	500.451.001.907	878.706.000	Bank Loan
Utang RDI	25.818.060.791	18.441.471.915	RDI Loan
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>3.140.977.793.234</u>	<u>1.789.947.163.824</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Liabilitas Kontrak	376.138.588.377	485.566.158.449	Contract Liabilities
Liabilitas Imbalan Pascakerja	16.340.159.884	18.278.957.712	Post-Employment Benefits Liabilities
Bagian Jangka Panjang Setelah			Long-Term Portion
Dikurangi Bagian Jangka Pendek			Net of Short-Term Portion
Pinjaman Jangka Menengah	1.460.000.000.000	1.760.000.000.000	Medium Term Notes
Utang Bank	1.025.555.004.474	1.432.945.692.618	Bank Loan
Utang SUJP	650.000.000.000	650.000.000.000	SUJP Loan
Utang RDI	22.129.766.189	29.506.355.064	RDI Loan
Pinjaman Jangka Panjang	62.225.637.648	63.225.637.648	Long-Term Loans
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>3.612.389.156.572</u>	<u>4.439.522.801.491</u>	Total Non-Current Liabilities
Jumlah Liabilitas	<u>6.753.366.949.806</u>	<u>6.229.469.965.315</u>	Total Liabilities
EKUITAS			EQUITY
Modal Ditempatkan	1.000.000.000	1.000.000.000	Share Capital
Penyertaan Modal Negara	3.528.374.857.888	1.960.374.857.888	State Equity
Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas	55.036.047.408	55.036.047.408	Difference of Equity Transaction
Saldo Laba			Retained Earnings
Telah Ditentukan Penggunaannya	1.069.172.511.628	1.069.172.511.628	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	(3.101.998.969.258)	(2.816.653.445.680)	Unappropriated
Komponen Ekuitas Lainnya	216.533.248.111	222.874.043.302	Other Component of Equity
Jumlah Ekuitas	<u>1.768.117.695.777</u>	<u>491.804.014.546</u>	Total Equity
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>8.521.484.645.583</u>	<u>6.721.273.979.861</u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran II

Appendix II

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
PARENT ENTITY**

For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	2022	2021	
PENDAPATAN BERSIH	956.509.873.395	744.412.583.485	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(683.656.035.029)	(378.230.724.440)	COST OF REVENUE
LABA BRUTO	272.853.838.366	366.181.859.045	GROSS PROFIT
 BEBAN USAHA			 OPERATING EXPENSE
Beban Penjualan	(7.584.243.234)	(6.610.051.661)	Selling Expenses
Beban Umum dan Administrasi	(329.819.482.964)	(271.819.155.344)	General and Administrative Expenses
JUMLAH BEBAN USAHA	(337.403.726.198)	(278.429.207.005)	TOTAL OPERATING EXPENSES
 BEBAN PAJAK FINAL			 FINAL TAX EXPENSE
	(22.557.561.290)	(12.253.605.314)	
LABA (RUGI) OPERASIONAL	(87.107.449.122)	75.499.046.726	PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS
 PENDAPATAN (BEBAN) LAIN-LAIN			 OTHER INCOME (EXPENSE)
Pendapatan Keuangan	39.837.122.934	38.475.700.406	Finance Income
Beban Keuangan	(351.122.720.398)	(315.647.704.897)	Finance Expense
Lain-lain Bersih	113.047.523.008	(127.115.300.119)	Others- Net
JUMLAH BEBAN LAIN-LAIN	(198.238.074.456)	(404.287.304.610)	TOTAL OTHER EXPENSES
RUGI BERSIH TAHUN BERJALAN	(285.345.523.578)	(328.788.257.884)	NET LOSS FOR THE YEAR
 PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN			 OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pos yang Tidak akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi			<i>Item that Will Not be Reclassified to Profit and Loss</i>
Pengukuran Kembali atas Program Imbalan Pascakerja	510.398.758	(188.591.164)	Remeasurement on Employe Benefits Program
Rugi Revaluasi	(6.370.499.106)	--	Revaluation Loss
	(5.860.100.348)	(188.591.164)	
 Pos yang akan Direklasifikasikan ke Laba Rugi			 <i>Item that Will be Reclassified to Profit and Loss</i>
Kerugian yang Belum Direalisasi atas Investasi yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	(480.694.843)	--	Unrealized Loss on Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income
	(480.694.843)	--	
 Rugi Komprehensif Lain	(6.340.795.191)	(188.591.164)	 Other Comprehensive Loss
JUMLAH RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(291.686.318.769)	(328.976.849.048)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

Lampiran III

Appendix III

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS ENTITAS INDUK

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021

(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)**

STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY PARENT ENTITY

For the Years Ended December 31, 2022 and 2021

(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal Ditempatkan/ <i>Capital Issued</i>	Pernyertaan Modal Negara/ <i>State Equity</i>	Selisih Transaksi Perubahan Ekuitas/ <i>Difference of Equity Transactions</i>	Telah Ditentukan Penggunaanya/ <i>Appropriated</i>	Belum Ditentukan Penggunaanya/ <i>Unappropriated</i>	Komponen Ekuitas Lainnya <i>Other Components of Equity</i>	Jumlah Ekuitas/ <i>Total Equity</i>	
SALDO PER 1 JANUARI 2021	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.536.089.710.789)	271.287.157.459	820.780.863.594	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2021
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(328.788.257.884)	--	(328.788.257.884)	Loss for The Year
Rugi Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	--	(188.591.164)	(188.591.164)	Actuarial Loss from Employee Benefit
Reklasifikasi Dampak Perubahan Manfaat Pasti ke Iuran Pasti	--	--	--	--	48.224.522.993	(48.224.522.993)	--	Reclassification Impact of Changes in Defined Benefits to Defined Contributions
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	1.000.000.000	1.960.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(2.816.653.445.680)	222.874.043.302	491.804.014.546	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021
Penyertaan Modal Negara	--	1.568.000.000.000	--	--	--	--	1.568.000.000.000	State Equity
Rugi Tahun Berjalan	--	--	--	--	(285.345.523.578)	--	(285.345.523.578)	Loss for The Year
Laba Aktuaria dari Imbalan Kerja	--	--	--	--	--	510.398.758	510.398.758	Actuarial Gain from Employee Benefit
Rugi Revaluasi	--	--	--	--	--	(6.370.499.106)	(6.370.499.106)	Revaluation Loss
Kerugian yang Belum Direalisasi atas Investasi yang Diukur Pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain	--	--	--	--	--	(480.694.843)	(480.694.843)	Unrealized Loss on Investment at Fair Value Through Other Comprehensive Income
SALDO PER 31 DESEMBER 2022	1.000.000.000	3.528.374.857.888	55.036.047.408	1.069.172.511.628	(3.101.998.969.258)	216.533.248.111	1.768.117.695.777	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022

Lampiran IV

Appendix IV

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
LAPORAN ARUS KAS
ENTITAS INDUK**

Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Desember 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN
PERUMAHAN NASIONAL
(PERUM PERUMNAS)
STATEMENTS OF CASH FLOWS
PARENT ENTITY**
*For the Years Ended
December 31, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)*

	2022	2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Penjualan	981.397.777.829	1.186.485.551.626	Receipts from Sales
Pembayaran kepada Pemasok, Karyawan dan Lain-lain	<u>(919.174.698.765)</u>	<u>(1.180.799.628.352)</u>	Cash Paid to Suppliers, Employees and Others
Kas yang Dihasilkan dari Aktivitas Operasi	62.223.079.064	5.685.923.274	Cash Generated from Operating Activities
Pembayaran Beban Bunga	(416.236.279.913)	(349.404.173.695)	Payment Interest Expense
Pembayaran Pajak	(29.151.898.505)	(38.035.907.567)	Payments of Taxes
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasional	<u>(383.165.099.354)</u>	<u>(381.754.157.988)</u>	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan Aset Tetap	(259.209.063)	(702.057.665)	Addition of Property and Equipment
Penambahan Properti Investasi	--	(420.898.999)	Addition of Investment Properties
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	<u>(259.209.063)</u>	<u>(1.122.956.664)</u>	Net Cash Flows Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Penyertaan Modal Negara	1.568.000.000.000	--	Proceeds from State Equity
Penerimaan Pinjaman Jangka Pendek	391.413.000.000	425.000.000.000	Proceeds from Short Term Loan
Penerimaan dari Pinjaman Bank	155.059.444.308	81.052.466.450	Proceeds from Bank Loans
Penerimaan dari Pinjaman SUJP	--	450.000.000.000	Proceeds from SUJP Loan
Pembayaran Pinjaman Jangka Pendek	(13.753.587.517)	(15.009.443.560)	Payment of Short Term Loan
Pembayaran Pinjaman Bank	(62.877.836.545)	(29.113.574.545)	Payment of Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Jangka Menengah (PJM)	(150.000.000.000)	(425.000.000.000)	Payment of Medium Term Note (MTN)
Pembayaran Dividen	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	Payment of Dividend
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	1.886.841.020.246	485.929.448.345	Net Cash Flows Provided by Financing Activities
KENAIKAN BERSIH KAS DAN BANK	1.503.416.711.829	103.052.333.693	NET INCREASE IN CASH AND BANK
SALDO KAS DAN BANK AWAL TAHUN	198.996.277.637	95.943.943.944	CASH AND BANK AT BEGINNING OF YEAR
SALDO KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	1.702.412.989.466	198.996.277.637	CASH AND BANK AT END OF YEAR