

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-Tahun Yang Berakhir Pada
Tanggal 30 September 2023 (Tidak Diaudit)
dan 31 Desember 2022 (Diaudit)**

***PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY***

***Consolidated Financial Statements
For The Years Ended
September 30, 2023 (Unaudited)
And December 31, 2022 (Audited)***

Daftar Isi	Halaman/ <u>Pages</u>	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2023 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2022 (Diaudit)		<i>Consolidated Financial Statements For the Years Ended September 30, 2023 (Unaudited) And December 31, 2022 (Audited)</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	iv	<i>The Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	v	<i>The Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	vi	<i>The Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	vii	<i>The Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	1	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 2023 (TIDAK DIAUDIT) DAN 31 DESEMBER 2022 (DIAUDIT)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
SEPTEMBER 30, 2023 (UNAUDITED) AND DECEMBER 31, 2022 (AUDITED)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES**

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

- | | | |
|---|---|--|
| 1. Nama/ Name | : | Rizkan Firman |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP/
Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015
Ciputat Timur |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / <i>President Director</i> |
| | | |
| 2. Nama/Name | : | Mochamad Yusuf |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square
RT 002 RW 004 Pekayon Pasar Rebo |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 0812-9404-0331 |
| Jabatan/Title | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HCM /
<i>Director of Finance, Risk Management and HCM</i> |

Menyatakan bahwa :

State that :

- | | |
|---|--|
| 1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian; | 1. <i>We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;</i> |
| 2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia; | 2. <i>The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;</i> |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar, dan | a. <i>All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statements, and</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not conceal any information and facts;</i> |
| 3. Saya bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 3. <i>We are responsible for the Company's internal control system within the Company.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter has been made truthfully.

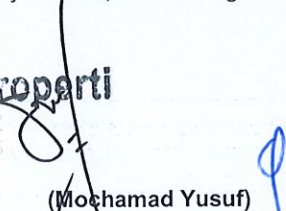
Jakarta, 30 Oktober 2023/ *October 30, 2023*

PT ADHI COMMUTER PROPERTI TBK

Direktur Utama
President Director

Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM/
Director Of Finance, Risk Management and HR


(Rizkan Firman)


(Mochamad Yusuf)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-Tahun yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2023 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
THE CONSOLIDATED STATEMENTS OF
FINANCIAL POSITIONS**

For The Years Ended
As of September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Bank	4	19,336,065,549	26,869,792,306	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha				Trade Receivable
Pihak Berelasi	5, 34	1,708,427,911	3,305,904,780	Related Parties
Pihak Ketiga	5	18,920,539,599	26,343,854,332	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6, 34	-	100,296,681,270	Related Parties
Pihak Ketiga	6	28,933,663,476	73,911,841,290	Third Parties
Persediaan	7	3,241,422,917,165	3,156,184,555,111	Inventories
Uang Muka	8	17,603,261,598	18,027,560,965	Advances
Biaya Dibayar di Muka	9	2,410,666,550	1,450,731,192	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	32,836,177,693	31,229,672,618	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		3,363,171,719,541	3,437,620,593,864	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Noncurrent Assets
Piutang Lain-lain - Non Usaha				Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi	11, 33	8,427,551,352	14,877,099,753	Related Parties
Pihak Ketiga	11	212,710,322	682,744,595	Third Parties
Persediaan	7	2,689,608,584,159	2,589,018,254,309	Inventories
Properti Investasi	12	73,559,000,000	73,559,000,000	Investment Properties
Aset Tetap	13	-	766,364,354	Property, Plant, and Equipment - Net
Aset Hak Guna - Bersih	14	1,283,966,349	1,283,966,349	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	15	1,827,875,000	2,297,900,000	Intangible Asset
Aset Lain-lain	16	252,975,780,690	200,918,557,654	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		3,027,895,467,871	2,883,403,887,014	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		6,391,067,187,412	6,321,024,480,878	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Berelasi	17, 33	704,074,371,699	1,153,307,673,089	Related Parties
Pihak Ketiga	17	426,131,563,968	366,802,945,101	Third Parties
Beban Akrua	18	313,429,711,066	652,535,326,737	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa		240,488,018	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	55,972,079,622	3,817,090,756	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	19	976,755,266,504	860,845,592,776	Unearned Revenues
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	22	122,050,000,000	300,800,000,000	Bank Loans
Utang Obligasi	21	110,333,282,237	204,520,643,286	Bond Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	20	39,964,556,090	33,950,398,258	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2,748,951,319,204	3,579,040,895,194	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Utang Obligasi	21	-	110,020,718,434	Bond Payables
Utang Bank Jangka Panjang	22, 34	355,487,357,500	172,281,260,361	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tanggahan		1,466,517,162	1,462,804,379	Deferred Tax Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	23	800,903,040,285	-	Other Long Term Liabilities
Utang Lain-lain		-	221,357,332	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1,157,856,914,947	283,986,140,506	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3,906,808,234,151	3,863,027,035,700	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Attributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk				of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham				Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal Dasar - 80.000.000.000 Saham				Authorized Capital - 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	24	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	Subscribed and Fully Paid Capital
Tambahan Modal Disetor	25	56,632,698,985	56,632,698,985	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	26			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		54,010,882,541	54,010,882,540	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		151,384,463,233	125,122,957,575	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		2,484,250,264,759	2,457,988,759,100	Equity Attributable to Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	27	8,688,502	8,686,078	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2,484,258,953,261	2,457,997,445,178	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6,391,067,187,413	6,321,024,480,878	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari
Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

The accompanying notes form an integral part of these
Consolidated Financial Statements

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES**
**THE CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For The Nine Month Period Ended on
September 30, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 September 2023 / September 30, 2023	30 September 2022 / September 30, 2022	
PENDAPATAN USAHA	28	288,783,201,258	421,522,113,860	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	29	(209,296,005,091)	(321,498,391,667)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		79,487,196,167	100,023,722,193	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	30	(25,261,705,041)	(24,002,641,874)	Administration and General Expenses
Beban Pajak Final	10.d	(5,351,194,988)	(8,525,632,883)	Final Tax Expenses
Pendapatan (Beban) Lainnya - Bersih	31	(18,208,955,515)	(8,089,524,694)	Other Income (Charges) - Net
JUMLAH BEBAN USAHA		(48,821,855,543)	(40,617,799,451)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		30,665,340,624	59,405,922,742	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	32	(4,097,023,487)	(7,581,950,738)	Finance Charge
LABA SEBELUM PAJAK		26,568,317,137	51,823,972,004	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Penghasilan Kini	10.d	(306,808,981)	-	Current Income Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan - Bersih		(306,808,981)	-	Total Income Tax Expenses - Net
LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN		26,261,508,156	51,823,972,004	NET INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN		26,261,508,156	51,823,972,004	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		26,261,505,731	51,824,000,339	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		2,425	(28,335)	Non Controlling Interest
JUMLAH		26,261,508,156	51,823,972,004	TOTAL
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		26,261,505,731	51,824,000,339	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		2,425	(28,335)	Non Controlling Interest
JUMLAH		26,261,508,156	51,823,972,004	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	33	1.18	2.33	BASIC EARNING PER SHARE

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Nine Month Period Ended on
September 30, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)

Catatan/ Notes	Saldo Laba/ Retained Earning				Jumlah/ Total Rp	Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest Rp	Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp	
	Modal Saham/ Capital Stock Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital Rp	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated Rp	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated Rp				
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000	-	27,938,767,026	72,248,012,274	2,100,186,779,300	8,667,134	2,100,195,446,434	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021
Modal Disetor	22 222,222,220,000	-	-	-	222,222,220,000	-	222,222,220,000	Paid in Capital
Tambahan Modal Disetor	23 -	56,632,698,985	-	-	56,632,698,985	-	56,632,698,985	Additional Paid in Capital
Laba Tahun Berjalan	-	-	-	105,019,176,258	105,019,176,258	18,944	105,019,195,202	Profit For The Period
Kepentingan Non Pengendali	25 -	-	-	-	-	-	-	Non-controlling Interest
Dana Cadangan	22 -	-	26,072,115,515	(26,072,115,515)	-	-	-	General Reserve
Dividen Tunai	22 -	-	-	(26,072,115,515)	(26,072,115,515)	-	(26,072,115,515)	Cash Dividends
SALDO PER 31 DESEMBER 2022	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	125,122,957,502	2,457,988,759,028	8,686,078	2,457,997,445,105	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022
Laba Tahun Berjalan	-	-	-	24,715,336,745	24,715,336,745	2,425	24,715,339,170	Profit For The Period
Kepentingan Non Pengendali	25 -	-	-	-	-	-	-	Non-controlling Interest
SALDO PER 30 SEPTEMBER 2023	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	149,838,294,247	2,482,704,095,773	8,688,502	2,482,712,784,275	BALANCE AS OF SEPTEMBER 30, 2023

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES**
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASHFLOWS
For The Nine Month Period Ended on
September 30, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)

	30 September 2023 / September 30, 2023	30 September 2022 / September 30, 2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	642,635,184,549	497,038,404,625	Cash Receipts from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	-	798,074,075	Received from Tax Refunds
Penerimaan Bunga	173,663,659	1,547,033,191	Received from Interest
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban lainnya	(458,518,189,284)	(426,561,533,122)	Payment of Suppliers and Other Expenses
Pembayaran Kepada Karyawan	(17,464,187,469)	(17,979,621,704)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	(3,000,603,858)	(14,593,670,186)	Income Tax Paid
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	163,825,867,597	40,248,686,879	Net Cash Flow Use in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Investasi pada Operasi Bersama	16,782,295,433	16,680,000,000	Investment in Joint Operation
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(12,488,198,279)	(63,666,431,680)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	4,294,097,154	(46,986,431,680)	Net Cash Flow Use in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Pinjaman Bank	369,970,208,299	435,652,520,501	Received from Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Bank	(248,043,902,861)	(456,368,148,342)	Payment for Bank Loans
Pembayaran Beban Pinjaman	(70,745,576,076)	(79,158,383,296)	Payment for Loans Expenses
Penerimaan <i>Initial Public Offering</i>	-	278,854,918,985	Received from Initial Public Offering
Penerimaan Obligasi	-	305,993,250,000	Additional for Bond
Pembayaran Obligasi	(205,500,000,000)	(491,000,000,000)	Payment for Bond
Pembayaran <i>Profit Sharing</i> Hotel	(5,500,000,000)	-	Payment of Hotel Profit Sharing
Pembayaran Dividen	-	(7,291,973,431)	Payment of Dividen
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(159,819,270,638)	(13,317,815,583)	Net Cash Flow Provided by Financing Activities
Kas dan Setera Kas Operasi Bersama	(15,834,420,870)	(4,075,934,148)	Joint Operations of Cash and Cash Equivalents
Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setera Kas	(7,533,726,757)	(24,131,494,532)	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalents
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	26,869,792,306	60,530,437,116	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	19,336,065,549	36,398,942,584	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD

1. Umum

1. General

1.a Pendirian dan Informasi Umum

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") didirikan di Jakarta sesuai dengan akta pendirian No. 103 tertanggal 9 Maret 2018, dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. Akta pendirian tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Menteri No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 tanggal 6 April 2018.

Pada tanggal 2 Juli 2018, Entitas Induk Grup, PT Adhi Karya Tbk melakukan pemisahan aset dan liabilitas milik Departemen Transit Oriented Development (TOD) dan Hotel kepada Grup, melalui akta pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 207 tanggal 28 Juni 2022 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. Salah satu ketentuan terkait perubahan Aggaran dasar menjadi PT Adhi Karya (Persero) Tbk Rp1.999.990.000.000 dan Rp222.232.220.000 Masyarakat/Public.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang property dan real estat yaitu:

1. Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;
2. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat;
3. Jasa agen properti dan real estat, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, dan lain-lain.

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan sampai dengan 30 Septemeber 2023 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

1.a Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.

On July 2, 2018, the Parent Entity of Group, PT Adhi Karya Tbk segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through spin off by the deed No. 1 made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 207 dated 28 June 2022 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Letter No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. One of the provisions related to the change in the Articles of Association to become PT Adhi Karya (Persero) Tbk Rp. 1,999,990,000,000 and Rp. 222,232,220,000 Public/Public.

In accordance with article 3 of the Company's articles of association, the purpose and objective of the Company is to conduct business in the property and real estate and for such purposes and objectives such as:

- 1. Constructions of offices, apartments, landed house, etc;*
- 2. Trading related property and real estate;*
- 3. Property and real estate agency, building management and rental, etc.*

The Company's scope of business through September 30, 2023 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

The Company started its commercial operations on May 23, 2018.

Kantor pusat Perusahaan berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

The company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta Timur Indonesia.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk adalah pemegang saham utama dari Grup.

PT Adhi Karya (Persero) Tbk is the majority shareholder of the Group.

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

Government of the Republic of Indonesia is the ultimate parent of the Company.

1.b Entitas Anak

Pada laporan keuangan konsolidasian ini, Perusahaan dan entitas anak secara keseluruhan dirujuk sebagai "Grup".

1.b Subsidiaries

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

Perusahaan memiliki kepemilikan langsung lebih dari 50% saham pada entitas anak dan mempunyai kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

The Company has more than 50% direct ownership interest in subsidiary and has control over the subsidiary as follows:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	30 September 2023 / September 30, 2023	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/ Property	99.99	Dalam Tahap Pengembangan/ Development Stage	267,100,152,306	-
Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	31 Desember 2022 / Desember 31, 2022	
					Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/ Property	99.99	Dalam Tahap Pengembangan/ Development Stage	140,523,318,428	-

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 05 tanggal 14 April 2014, Rudy Putranom Syafarullah, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014 of Rudy Putranom Syafarullah, S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia through Decree No. AHU-03576.40.10.2014 Year 2014 dated April 21, 2014.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam PT ACP dilakukan sesuai dengan akta Notaris Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

Then acquisition of PT MGCP to PT ACP was based on the deed of Notary Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114 dated October 25, 2019.

Sesuai dengan Akta Notaris No. 05 tanggal 3 Februari 2020, menyetujui pemindahan hak

In accordance with the Notary Deed No. 05 dated February 3, 2020, has been approved the

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

atas saham kepada Koperasi Jasa Sejahtera
sebanyak 11 lembar saham atau sebesar
Rp11.000.000.

MGCP telah melakukan launching proyek
apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP
akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi di
saat penjualan telah mencapai target 30% dari
total unit yang dijual.

1.c Dewan Komisaris, Direksi dan Manajemen Kunci

Susunan Direksi pada tanggal 30 Septemeber
2023 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan
Keputusan Pemegang Saham No. 81 tanggal 21
Juli 2020, dibuat dihadapan Notaris Rosida
Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah
sebagai berikut:

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
Komisaris Utama	Herry Ardianto	Pundjung Setya Brata	President Commissioners
Komisaris	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioners
Komisaris	A.A. Gede Agung Dharmawan	A.A. Gede Agung Dharmawan	Commissioners
Komisari Independen	Amrozi Hamdi	Amrozi Hamdi	Independent Commissioners
Komisari Independen	Mohammad Isnaini	Mohammad Isnaini	Independent Commissioners
	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	Directors
Direksi			
Direktur Utama	Rizkan Firman	Rizkan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Managemen Risiko dan HCM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Finance, Risk Management and HCM Director
Direktur Pemasaran	-	Indra Syahrizza Nasution	Marketing Director
Direktur Pengelolaan Properti	-	Hanif Setyo Nugroho	Property Management Director
Direktur Pemasaran dan Produksi	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Marketing and Production Director

Jumlah karyawan Grup pada tanggal 30
Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022,
masing-masing sebanyak 161 dan 164 orang
(tidak diaudit) merupakan karyawan yang
ditugaskaryakan oleh entitas induk.

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan
Komisaris dan Direksi Perusahaan.

1.d Penawaran Umum Perdana Saham

Berdasarkan surat No.S-20/D.04/2022 pada
tanggal 15 Febuari 2022 yang dikeluarkan oleh
Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sehubungan
dengan rencana Perusahaan untuk melakukan
Penawaran Umum Perdana Saham sebesar
2.222.222.200 (dua milyar dua ratus dua puluh
dua juta dua ratus dua puluh dua ribu dua
ratus) saham biasa dengan Harga Penawaran
sebesar Rp130 (seratus tiga puluh rupiah).

Pada tanggal 16 Februari 2022 seluruh saham
Perusahaan sebanyak 2.222.222.200 saham

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

transfer shares of 11 shares or an amount of
Rp11,000,000 to the Koperasi Jasa Sejahtera.

MGCP has launched an apartment project in
August 2020. MGCP will start carrying out
construction work when sales have reached the
target of 30% of the total units sold.

**1.c Board of Commissioners, Directors and Key
Management**

The composition of Group's Directors as of
September 30, 2023 is based on the Deed of
Shareholder Resolution No. 81, dated July 21,
2020, was made by Notary Rosida Rajagukguk
Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

The number of Group employees as of
September 30, 2023 and December 31, 2022
and 2021, respectively 161 and 164 people
(unaudited) are employees assigned by the
parent entity.

Key management personnel includes Boards of
Commissioners and Directors of the Company.

1.d Initial Public Offering

Based on letter No.S-20/D.04/2022 dated
February 15, 2022 issued by Financial Services
Authority of Indonesia (OJK), correspond with the
Company's plan to conduct an Initial Public
Offering of 2,222,222,200 (two billion two
hundred twenty two million two hundred twenty
two thousand two hundred) ordinary shares at
an Offer Price of Rp. 130 (one hundred and thirty
rupiah).

On February 16 2022, all of the Companys shares
amounting to 1,759,528,376 shares have been

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

listed on Indonesia Stock Exchange.

1.e Penawaran Umum Obligasi Perusahaan

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Pada tanggal 17 Mei 2022, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berdasarkan Surat Keputusan No. S-78/D.04/2022 telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp307.500.000.000. Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Agen Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor	Tanggal Penerbitan/ Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	20 Mei 2021/ May 20, 2021	27 Mei 2022/ May 27, 2022	Lunas/Paid
Seri B	9,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/years	20 Mei 2021/ May 20, 2021	27 Mei 2024/ May 27, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022								
Seri A	205,500	10.00%	PEFINDO	id BBB	1 tahun/years	24 Mei 2022/ May 24, 2022	31 Mei 2023/ May 31, 2023	Lunas/Paid
Seri B	102,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/years	24 Mei 2022/ May 24, 2022	24 Mei 2025/ May 24, 2025	Belum Lunas/ Outstanding

1.e The Company's Bonds Public Offering

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing is made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

On May 17, 2022 the Company obtained the Notification of Effectivity from Financial Services Authority (OJK) through decision letter No. S-78/D.04/2022 has issued bonds amounting Rp307.500.000.000.

Divided into 2 (two) series of bonds, with details as follows:

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

2.a. Pernyataan Kepatuhan

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

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

2.a. Statement of Compliance

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

LK No.Kep-347/BL/2012 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

Laporan arus kas disajikan dengan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan konsolidasian dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan

Berikut amendemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 22 (Amendemen 2019): Kombinasi bisnis tentang Definisi Bisnis;
- Amendemen PSAK 71, Amendemen PSAK 55, Amendemen PSAK 60, Amendemen PSAK 62 dan Amendemen PSAK 73 tentang Reformasi Acuan Suku Bunga – Tahap 2;
- PSAK 110 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Sukuk;

presentation of financial statements, decree of Chairman of BapepamLK No.KEP-347/BL/2012 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Basis of Measurement and Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The statements of cash flows are prepared using the direct method by classifying cash flows into operating, investing, and financing activities.

The presentation currency used in the preparation of the consolidated financial statements is Indonesian Rupiah which is the functional currency of Group. Group determines its own functional currency and items included in the consolidated financial statements of each entity are measured using that functional currency.

2.c. New and Revised Statements and Interpretation of Financial Accounting Standards Effective in the Current Year

The following are amendment and improvements to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2021, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 22 (Amendment 2019): Business Combinations regarding Definition of Business;*
- *Amendment PSAK 71, Amendment PSAK 55, Amendment PSAK 60, Amendment PSAK 62, and Amendment PSAK 73 regarding Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2;*
- *PSAK 110 (Improvement 2020): Accounting for Sukuk;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- PSAK 111 (Penyesuaian 2020): Akuntansi Wa'd;
- PSAK 112: Akuntansi Wakaf;
- PSAK 1 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penyajian Laporan Keuangan;
- PSAK 13 (Penyesuaian Tahunan 2021): Properti Investasi;
- PSAK 48 (Penyesuaian Tahunan 2021): Penurunan Nilai Aset;
- PSAK 66 (Penyesuaian Tahunan 2021): Pengaturan Bersama; dan
- ISAK 16 (Penyesuaian Tahunan 2021): Perjanjian Konsesi Jasa.

Implementasi standar-standar tersebut tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2022, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 22: Kombinasi Bisnis tentang Referensi ke Kerangka Konseptual;
- Amendemen PSAK 57: Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi tentang Kontrak Merugi - Biaya Memenuhi Kontrak;
- Amendemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil Sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- PSAK 69 (Penyesuaian Tahunan 2020): Agrikultur;
- PSAK 71 (Penyesuaian Tahunan 2020): Instrumen Keuangan; dan
- PSAK 73 (Penyesuaian Tahunan 2020): Sewa.

Amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

- *PSAK 111 (Improvement 2020): Accounting for Wa'd; and*
- *PSAK 112: Accounting for Endowments;*
- *PSAK 1 (Annual Improvement 2021): Presentation of Financial Statements;*
- *PSAK 13 (Annual Improvement 2021): Investment Properties;*
- *PSAK 48 (Annual Improvement 2021): Impairment of Assets*
- *PSAK 66 (Annual Improvement 2021): Joint Arrangement; and*
- *ISAK 16 (Annual Improvement 2021): Service Concession Arrangements.*

The implementation of the above standards had no significant effect on the amounts reported for the current period or prior financial year.

2.d. New Accounting Standard and Interpretation of Standard which Has Issued but Not Yet Effective

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2022, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 22: Business Combinations regarding Reference to Conceptual Frameworks;*
- *Amendments PSAK 57: Provisions, Contingent Liabilities, and Contingent Assets regarding Onerous Contracts – Cost of Fulfilling the Contracts;*
- *Amendments PSAK 16: Property, Plant and Equipment regarding Proceeds before Intended Use;*
- *PSAK 69 (Annual Improvement 2020): Agriculture;*
- *PSAK 71 (Annual Improvement 2020): Financial Instruments; and*
- *PSAK 73 (Annual Improvement 2020): Leases.*

Amendment to standards which effective for periods beginning on or after January 1, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi; dan
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggungan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal.

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- PSAK 74: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 74: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 – Informasi Komparatif.

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amendemen standar dan interpretasi standar tersebut.

2.e. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari entitas (kekuasaan atas *investee*).

Keberadaan dan dampak dari hak suara potensial dimana Grup memiliki kemampuan praktis untuk melaksanakan (yakni hak substantif) dipertimbangkan saat menilai apakah Grup mengendalikan entitas lain.

Laporan keuangan Grup mencakup hasil usaha, arus kas, aset dan liabilitas dari Grup dan seluruh entitas anak yang, secara langsung dan tidak langsung, dikendalikan oleh Grup. Entitas anak dikonsolidasikan sejak tanggal efektif

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

- *Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as a Current or Non Current;*
- *Amendments PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates; and*
- *Amendments PSAK 46: Income Tax regarding Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction.*

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- *PSAK 74: Insurance Contract; and*
- *Amendments PSAK 74: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 74 and PSAK 71 – Comparative Information.*

Until the date of the financial statements is authorized, the Group is still evaluating the potential impact of the adoption of new standards, amendments to standards and interpretations of these standards.

2.e. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements consist of the financial statements of Group and subsidiaries as described in Note 1.b.

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the entity and has the ability to affect those returns through its current ability to direct the entity's relevant activities (power over the investee).

The existence and effect of substantive potential voting rights that the Group has the practical ability to exercise (ie substantive rights) are considered when assessing whether the Group controls another entity.

The Group's financial statements consist of the operating results, cash flows, assets and liabilities of Group and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

akuisisi, yaitu tanggal dimana Grup secara efektif memperoleh pengendalian atas bisnis yang diakuisisi, sampai tanggal pengendalian berakhir.

Grup menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan menggunakan kebijakan akuntansi yang sama untuk transaksi dan peristiwa lain dalam keadaan yang serupa. Seluruh transaksi, saldo, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra kelompok usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam kelompok usaha dieliminasi secara penuh.

Grup mengatribusikan laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain kepada pemilik entitas induk dan kepentingan nonpengendali meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan nonpengendali memiliki saldo defisit. Grup menyajikan kepentingan nonpengendali di ekuitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari ekuitas pemilik entitas induk.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian adalah transaksi ekuitas (yaitu transaksi dengan pemilik dalam kapasitasnya sebagai pemilik). Ketika proporsi ekuitas yang dimiliki oleh kepentingan nonpengendali berubah, Grup menyesuaikan jumlah tercatat kepentingan pengendali dan kepentingan nonpengendali untuk mencerminkan perubahan kepemilikan relatifnya dalam entitas anak. Selisih antara jumlah tercatat kepentingan nonpengendali yang disesuaikan dan nilai wajar dari jumlah yang diterima atau dibayarkan diakui langsung dalam ekuitas dan diatribusikan pada pemilik dari entitas induk.

Jika Grup kehilangan pengendalian, maka Grup:

- a) Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- b) Menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap kepentingan nonpengendali pada entitas anak terdahulu ketika pengendalian hilang (termasuk setiap komponen penghasilan komprehensif lain yang diatribusikan pada kepentingan nonpengendali);

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

Group prepares consolidated financial statements using uniform accounting policies for like transactions and other events in similar circumstances. All intragroup transactions, balances, income, expenses and cash flows relating to transactions between entities of the group are eliminated in full.

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- a) Derecognise the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) Derecognise the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- c) Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- d) Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;
- e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.f. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

- c) *Recognise the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) *Recognise any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*
- e) *Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- f) *Recognise any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.f. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group' financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

Financial assets are measured at amortized costs if these conditions are met:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (solely payments of principal and interest - SPPI) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (solely payments of principal and

- (1) *the objective of the Group's business model to hold the financial assets is only to collect contractual cash flows; and*

- (2) *the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

The financial asset is measured at the amount recognized at initial recognition minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortization of any difference between that initial amount and the maturity amount, and any loss allowance.

Interest income is calculated using the effective interest method and is recognized in profit or loss. Changes in fair value are recognized in profit and loss when the asset is derecognized or reclassified.

Financial assets classified to amortized cost may be sold where there is an increase in credit risk. Disposals for other reasons are permitted but such sales should be insignificant in value or infrequent in nature.

ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

- (1) *the objective of the Group's business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and*
- (2) *the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

interest-SPPi) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

iii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Laba Rugi ("FVTPL")

Aset keuangan yang diukur pada FVTPL adalah aset keuangan yang tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau untuk diukur FVTOCI.

Setelah pengakuan awal, aset keuangan yang diukur pada FVTPL diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi.

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

iii. Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss ("FVTPL")

Financial assets measured at FVTPL are those which do not meet both for neither amortized costs nor FVTOCI.

After initial recognition, FVTPL financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized in profit or loss.

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan seluruh liabilitas keuangan sehingga setelah pengakuan awal liabilitas keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi, kecuali:

- a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - i) Jumlah penyisihan kerugian, dan;
 - ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 72.
- d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 22 diterapkan. Imbalan kontijensi selanjutnya diukur pada nilai wajar dan selisihnya dalam laba rugi.

Saat pengakuan awal Grup dapat membuat penetapan yang takterbatalkan untuk mengukur liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi, jika diizinkan oleh standar atau jika penetapan akan menghasilkan informasi yang lebih relevan, karena:

- a) Mengeliminasi atau mengurangi secara signifikan inkonsistensi pengukuran atau pengakuan (kadang disebut sebagai "accounting mismatch") yang dapat timbul dari pengukuran aset atau liabilitas atau pengakuan keuntungan dan kerugian atas aset atau liabilitas dengan dasar yang berbeda beda; atau
- b) Sekelompok liabilitas keuangan atau aset keuangan dan liabilitas keuangan dikelola

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- a) *Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.*
- b) *Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.*
- c) *Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a belowmarket interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - i) *the amount of the loss allowance, and;*
 - ii) *the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 72.**
- d) *Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 22 applies. Such contingent consideration shall subsequently be measured at fair value with changes recognised in profit or loss.*

A Group may, at initial recognition, irrevocably designate a financial liability as measured at fair value through profit or loss when permitted by the standard or when doing so results in more relevant information, because either:

- a) *It eliminates or significantly reduces a measurement or recognition inconsistency (sometimes referred to as "an accounting mismatch") that would otherwise arise from measuring assets or liabilities or recognizing the gains and losses on them on different bases; or*
- b) *A group of financial liabilities or financial assets and financial liabilities is managed*

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

dan kinerjanya dievaluasi berdasarkan nilai wajar, sesuai manajemen risiko atau strategi investasi yang terdokumentasi, dan informasi dengan dasar nilai wajar dimaksud atas kelompok tersebut disediakan secara internal untuk personil manajemen kunci Grup.

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan jika dan hanya jika hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset berakhir, atau Grup mentransfer aset keuangan dan secara substansial mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset kepada entitas lain. Jika Grup tidak mentransfer serta tidak memiliki secara substansial atas seluruh risiko dan manfaat kepemilikan serta masih mengendalikan aset yang ditransfer, maka Grup mengakui keterlibatan berkelanjutan atas aset yang ditransfer dan liabilitas terkait sebesar jumlah yang mungkin harus dibayar. Jika Grup memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat kepemilikan aset keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan secara keseluruhan, selisih antara jumlah tercatat aset dan jumlah pembayaran dan piutang yang diterima dan keuntungan atau kerugian kumulatif yang telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan terakumulasi dalam ekuitas direklasifikasi ke laba rugi.

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

and its performance is evaluated on a fair value basis, in accordance with a documented risk management or investment strategy, and information about the Group is provided internally on that basis to the Group's key management personnel.

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

The Group derecognize a financial asset only when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or when they transfer the financial asset and substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to another entity. If the Group neither transfer nor retain substantially all the risks and rewards of ownership and continue to control the transferred asset, the Group recognize their retained interest in the asset and an associated liability for amounts they may have to pay. If the Group retain substantially all the risks and rewards of ownership of a transferred financial asset, the Group continue to recognize the financial asset and also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu Ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan berdampak.

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

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

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kredatnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

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

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Penyisihan kerugian diakui sebagai pengurang jumlah tercatat aset keuangan kecuali untuk aset keuangan yang diukur pada FVTOCI yang penyisihan kerugiannya diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Sedangkan jumlah kerugian kredit ekspektasian (atau pemulihan kerugian kredit) diakui dalam laba rugi, sebagai keuntungan atau kerugian penurunan nilai.

Pengukuran kerugian kredit ekspektasian dari instrumen keuangan dilakukan dengan suatu cara yang mencerminkan:

- i. jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan
- iii. informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhikewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomik dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya. Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

The expected credit loss of financial intruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. time value of money; and*
- iii. reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets may be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument may be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term may, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations. To determine whether a financial asset has a low credit risk, the Group may use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with 'investmentgrade' according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau liabilitas keuangan) dan metode untuk mengalokasikan pendapatan bunga atau beban bunga selama periode yang relevan. Suku bunga efektif adalah suku bunga yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas masa depan selama perkiraan umur dari instrumen keuangan, atau jika lebih tepat, digunakan periode yang lebih singkat untuk memperoleh jumlah tercatat neto dari aset keuangan atau liabilitas keuangan. Pada saat menghitung suku bunga efektif, Grup mengestimasi arus kas dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, seperti pelunasan dipercepat, opsi beli dan opsi serupa lain, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian kredit masa depan. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi dan bentuk lain yang dibayarkan atau diterima oleh pihak-pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suku bunga efektif, biaya transaksi, dan seluruh premium atau diskonto lain.

Pendapatan diakui berdasarkan suku bunga efektif untuk instrumen keuangan.

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest expense over the relevant period. The effective interest rate is the rate that exactly discount estimated future cash payments or receipts through the expected life of the financial instrument or, when appropriate, a shorter period to the net carrying amount of the financial asset or financial liability. When calculating the effective interest rate, the Group estimate cash flows considering all contractual terms of the financial instrument, for example, prepayment, call and similar option, but shall not consider future credit losses. The calculation includes all fees and points paid or received between parties to the contract that are an integral part of the effective interest rate, transaction costs, and all other premiums or other discounts.

Income is recognized on an effective interest basis for financial instruments.

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTOCI, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan nilai wajar aset keuangan diakui dalam penghasilan komprehensif lain. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi. Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan sebaliknya, yaitu keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan direklasifikasi pada nilai wajarnya pada tanggal reklasifikasi. Akan tetapi keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dihapus dari ekuitas dan disesuaikan terhadap nilai wajar aset keuangan pada tanggal reklasifikasi. Akibatnya, pada tanggal reklasifikasi aset keuangan diukur seperti halnya jika aset keuangan tersebut selalu diukur pada biaya perolehandiamortisasi. Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through other comprehensive income, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost. This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through profit or loss into fair value through other comprehensive income, the financial asset is measured at its fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into fair value through profit or loss, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintens untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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

Nilai wajar aset dan liabilitas keuangan diestimasi untuk keperluan pengakuan dan pengukuran atau untuk keperluan pengungkapan.

Nilai wajar dikategorikan dalam level yang berbeda dalam suatu hirarki nilai wajar berdasarkan pada apakah input suatu pengukuran dapat diobservasi dan signifikansi input terhadap keseluruhan pengukuran nilai wajar:

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1).
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2).
- (iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

Dalam mengukur nilai wajar aset atau liabilitas, Grup sebisa mungkin menggunakan data pasar yang dapat diobservasi. Apabila nilai wajar aset atau liabilitas tidak dapat diobservasi secara langsung, Grup menggunakan teknik penilaian yang sesuai dengan keadaannya dan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Netting a Financial Asset and a Financial Liability

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

Fair Value Measurement

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

The fair value of financial assets and financial liabilities must be estimated for recognition and measurement or for disclosure purposes.

Fair values are categorised into different levels in a fair value hierarchy based on the degree to which the inputs to the measurement are observable and the significance of the inputs to the fair value measurement in its entirety:

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1).*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2).*
- (iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).*

When measuring the fair value of an asset or a liability, the Group uses market observable data to the extent possible. If the fair value of an asset or a liability is not directly observable, the Group uses valuation techniques that appropriate in the circumstances and maximizes the use of relevant observable inputs and minimizes the use of unobservable inputs.

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the

Perpindahan antara level hirarki nilai wajar diakui oleh Grup pada akhir periode pelaporan dimana perpindahan terjadi.

end of the reporting period during which the change occurred.

2.g. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Cash Equivalent

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.h. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

2.h. Prepaid Expenses

Prepaid expenses consist of operating expenses, rental fees, and insurance.

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya distribusi, akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

For operational costs, production costs, procurement costs, distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

2.i. Aset Hak-Guna dan Utang Sewa

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

2.i. Right-of-Use Assets and Lease Liabilities

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

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset

- a. *The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*
- b. *The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- c. *The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:

- Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
- Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

Pada tanggal inisiasi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relative dari komponen sewa.

Pembayaran sewa yang termasuk dalam indeks utang sewa meliputi: pembayaran sewa tetap, sewa variabel yang bergantung pada indeks, jumlah yang akan dibayarkan dalam jaminan nilai residu dan harga eksekusi opsi beli, opsi perpanjangan atau penalti penghentian jika Perseroan cukup pasti akan mengeksekusi opsi tersebut.

Grup mengakui aset hak-guna dan utang sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak-guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.1).

Utang sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:

- The Group has the right to operate the asset; or*
- The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

At inception date or on reassessment of a contract that contains a lease component, the Group and its subsidiaries allocates consideration in the contract to each lease component on the basis of their relative stand alone prices.

Lease payments included in the measurement of the lease liability comprise the following: fixed payments, variable lease payments that depend on an index, amounts expected to be payable under a residual value guarantee and the exercise price under a purchase option, optional renewal period or penalties for early termination of a lease unless the Group is reasonably certain not to terminate early.

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

If the lease transfers the ownership of the underlying asset at the end of the lease term, then the asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property, plant and equipment (Note 2.1).

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

Setelah pengakuan awal utang sewa diukur pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif. Utang sewa diukur kembali ketika ada perubahan pembayaran sewa masa depan yang timbul dari perubahan indeks atau suku bunga, jika ada perubahan estimasi Grup atas jumlah yang diperkirakan akan dibayar dalam jaminan nilai residual, atau jika Grup mengubah penilaiannya apakah akan mengeksekusi opsi beli, perpanjangan atau penghentian.

Ketika utang sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa asset bernilai rendah berdasarkan sewa-persewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum seperti komputer, laptop, telepon genggam, dan perlengkapan kantor lainnya, serta aset lain yang harga barunya tidak lebih dari plafon nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

After the initial acquisition of a lease liability is measured at amortized cost using the effective interest method. It is remeasured when there is a change in future lease payments arising from a change in an index or rate, if there is a change in the Group estimate of the amount expected to be payable under a residual value guarantee, or if the Group changes its assessment of whether it will exercise a purchase, extension or termination option.

When the lease liability is remeasured in this way, a corresponding adjustment is made to the carrying amount of the right-of-use assets, or is recorded in profit or loss if the carrying amount of the right-of-use asset has been reduced to zero.

The Group apply the exemption for low value assets on a lease-by-lease basis; and for all other leases of low value asset.

Furthermore, payments associated with contracts included in the exception, which are payments associated with all short-term leases and certain leases of all low-value assets are recognized on a straight-line basis as an expense in profit or loss. The lease payments associated with those leases will be recognized as an expense on a straight-line basis over the lease term.

Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments which comprise of computers, tablets, mobile phones and small items of office supplies, and other assets which have value less than the maximum amount of low value set in The Group's policy.

2.j. Persediaan

Persediaan Hotel

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa, dikurangi beban penjualan bervariasi.

Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi.

2.j. Inventories

Hotel's Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the first in, first-out ('FIFO') method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). It excludes borrowing costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses.

Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive.

Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

Harga perolehan aset real estat adalah harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya lain yang memenuhi kriteria kapitalisasi sebagai berikut:

1. Biaya pra perolehan tanah
2. Biaya perolehan tanah
3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek
4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan real estat dan properti
5. Biaya pinjaman

Biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan aset real estat dialokasikan ke setiap unit properti dengan metode identifikasi khusus.

Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi.

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

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

2.k. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan

The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequatethe capitalization criteria as follows:

- 1. Pre-acquisition cost of land*
- 2. Cost of land*
- 3. Costs that are directly related to the project*
- 4. Costs that are attributable to real estate and property development activities*
- 5. Loan cost*

Costs capitalized to real estate assetsdevelopment projects are allocated to each property unit by a special identification method.

Measurements using a special identification method are adapted to the type of land and building, and location.

The Group continues to accumulate costs for development projects even though the actual future value is lower than the carrying value of the project, due to differences that occur, the Group performs the allowance periodically. The amount of allowance will reduce the carrying amount of the project and is charged to current profit and loss.

A review of the estimated and allocation of costs is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially, if there is a fundamental change the Group will revise and reallocate costs.

2.k. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and

memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama.
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.1. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan manfaat ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas; dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Properti investasi yang sedang dalam pengembangan ulang untuk penggunaan lebih lanjut sebagai properti investasi atau ketika pasar menjadi kurang aktif tetap dicatat sebesar nilai wajarnya. Properti investasi dalam konstruksi diukur secara andal, tetapi Grup mengharapakan nilai wajarnya dapat diukur

obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation.*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2.1. Investment Property

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

Investment property is recognized as an asset when, and only when it is probable that the future economic benefits that are associated with the investment property will flow to the entity; and the cost of the investment property can be measured reliably.

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti, dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property or for which investment the market has become less active continues to be measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be

secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan – yang mana yang lebih awal.

Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya.

Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual.

2.m. Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan yang meliputi harga perolehannya dan setiap biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diinginkan agar aset siap digunakan sesuai intensi manajemen.

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi

determined reliably, but for which the company expects that the fair value of the property will be reliably determinable or construction is completed – whichever is earlier.

After initial recognition, the Group chooses to use fair value model and measure all of its investment property at fair value. A gain or loss arising from a change in the fair value of investment property is recognized in profit or loss for the period in which it arises.

The fair value of investment property is based on a valuation by an independent appraiser who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued.

The transfer to investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner occupation and commencement of an operating lease to another party.

The transfer from investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation and commencement of development with a view to sell.

The transfer from investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation and commencement of development with a view to sell.

2.m. Property and Equipment

Property, Plant and Equipment (PPE) are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or

penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

Setelah pengakuan awal, aset tetap kecuali tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya dan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat ekonomis aset sebagai berikut:

as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

After initial recognition, PPE are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

Depreciation of PPE starts when its available for use and its computed by using straight-line method based on the estimated useful lifes of assets as follows:

	<u>Tahun/Years</u>	
Peralatan Kantor	4	Office Equipments

Bangunan dalam penyelesaian disajikan sebagai bagian dalam aset tetap dan dinyatakan sebesar biaya perolehan. Semua biaya, termasuk biaya pinjaman, yang terjadi sehubungan dengan pembangunan aset tersebut dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan aset tetap dalam penyelesaian. Akumulasi biaya perolehan yang akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan atau siap digunakan dan disusutkan sejak beroperasi.

Construction in progress are presented as part of fixed assets and stated at cost. All costs, including borrowing costs, incurred in connection with the construction of assets are capitalized as part of the cost of property, plant and equipment in progress. The accumulated cost will be reclassified to the appropriate fixed assets account when the asset is completed or ready for use and depreciated since the operation.

Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

At the end of reporting year, Group periodically reviews the useful life of the assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

An item of PPE is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from 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 the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

2.n. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan

2.m. Intangible Aset

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat lima tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya jika dilepas. Ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

2.o. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

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

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pegendalian bersama atas entitas pelapor;
 - ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor
- b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;
 - v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca kerja untuk imbalan kerja

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite. Intangible assets are amortized by using straight line method based on estimated useful lives of five years.

Intangible assets are derecognized if they are disposed of. When no future economic benefits are expected from their use or disposal.

2.n. Transactions with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

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

dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;

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

Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham.

Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.

2.p. Kombinasi bisnis

Kombinasi bisnis adalah suatu transaksi atau peristiwa lain dimana pihak pengakuisisi memperoleh pengendalian atas satu atau lebih bisnis. Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Imbalan yang dialihkan dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada nilai wajar, yang dihitung sebagai hasil penjumlahan dari nilai wajar seluruh aset yang dialihkan oleh Grup pada tanggal akuisisi, liabilitas yang diakui oleh Grup kepada pemilik sebelumnya dari pihak yang diakuisisi, dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Grup dalam pertukaran pengendalian dari pihak yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi diakui sebagai beban pada periode saat biaya tersebut terjadi dan jasa diterima.

either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;

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

Government-related entity can be an entity which controlled or significantly influenced by the Ministry of Finance or Local Government that representing as the shareholders of the entity or an entity controlled by the Government of Republic of Indonesia, represented by the SOE's Ministry as a shareholder's representative.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the relevant Notes.

2.o. Business combination

Business combination is a transaction or other events in which an acquirer obtains control of one or more businesses. Business combination is accounted for by applying the acquisition method. The consideration transferred in a business combination is measured at fair value, which is computed as the sum of the fair value of the assets transferred by the Group at acquisition date, liabilities recognized by the Group to former owners of the acquiree, and the equity interests issued by the Group in exchange for control of the acquiree. Acquisition-related costs are recognized as expenses in the period in which the costs are incurred and the services are rendered.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

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

Komponen kepentingan non-pengendali pada pihak yang diakuisisi diukur baik pada nilai wajar ataupun pada bagian proporsional instrumen kepemilikan yang ada dalam jumlah yang diakui atas aset neto teridentifikasi dari pihak diakuisisi.

Bila suatu kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, kepemilikan terdahulu Grup atas pihak terakuisisi diukur kembali ke nilai wajar pada tanggal akuisisi dan keuntungan atau kerugiannya, jika ada, diakui dalam laba rugi. Apabila dalam periode sebelumnya, perubahan nilai wajar yang berasal dari kepentingan ekuitasnya sebelum tanggal akuisisi telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain, jumlah tersebut diakui dengan dasar yang sama sebagaimana dipersyaratkan jika Grup telah melepas secara langsung kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya.

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

Pada tanggal akuisisi, Grup mengakui goodwill yang diukur sebagai selisih lebih antara (a) nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan, jumlah setiap kepentingan nonpengendali, dan jika kombinasi bisnis dilakukan secara bertahap, nilai wajar pada tanggal akuisisi kepentingan ekuitas yang sebelumnya dimiliki Grup atas pihak yang diakuisisi; dan (b) selisih jumlah dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih pada tanggal akuisisi. Jika

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

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

Components of non-controlling interests of the acquiree are measured either at fair value or according to proportional share of the equity instruments in the recognized amounts of the acquiree's identifiable net assets.

When a business combination is achieved in stages, the Group's previously held equity interest in the acquiree is remeasured at its fair value at the acquisition date and the resulting gain or loss, if there is any, is recognized in profit or loss. If in prior periods, changes in fair value of its equity interest in the acquiree prior to the acquisition date had been recognized in other comprehensive income, that amount shall be recognized with the same basis as would be required had the Group disposed of the previously held equity interest directly.

If the initial accounting for a business combination is incomplete by the end of the reporting period in which the combination occurs, the Group reports provisional amounts for the items for which the accounting is incomplete. During the measurement period, the Group shall retrospectively adjust those provisional amounts and recognize additional assets or liabilities, to reflect new information obtained about facts and circumstances that existed as of the acquisition date that, if known, would have resulted in the recognition of those assets and liabilities as of that date.

At acquisition date, the Group recognizes goodwill which is measured as the excess of (a) the aggregate of the consideration transferred, the amount of any non-controlling interest, and in a business combination achieved in stages, the acquisition-date fair value of the Group's previously held equity interest in the acquiree; and (b) the net of the acquisition-date amounts of the identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

imbangan tersebut kurang dari nilai wajar aset neto pihak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui dalam laporan laba rugi sebagai keuntungan dari akuisisi setelah sebelumnya manajemen menilai kembali apakah telah mengidentifikasi dengan tepat seluruh aset yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih serta mengakui setiap aset atau liabilitas tambahan yang dapat diidentifikasi dalam penelaahan tersebut.

Setelah pengakuan awal, goodwill diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, goodwill yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas dari Grup yang diperkirakan akan memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam Unit Penghasil Kas tersebut.

Jika goodwill telah dialokasikan pada suatu Unit Penghasil Kas dan operasi tertentu atas Unit Penghasil Kas tersebut dilepaskan, maka goodwill yang terkait dengan operasi yang dilepaskan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. Goodwill yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan porsi Unit Penghasil Kas yang ditahan.

Goodwill awalnya diukur pada harga perolehan, yang merupakan selisih lebih dari nilai agregat imbalan yang dialihkan dan nilai yang diakui oleh kepentingan non-pengendali dan nilai kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika nilai wajar dari jumlah neto aset yang diakuisisi melebihi nilai agregat imbalan yang dialihkan, Grup menilai kembali apakah semua aset yang diakuisisi dan liabilitas yang diambil alih sudah diidentifikasi dengan benar dan memeriksa prosedur yang digunakan untuk mengukur nilai yang harus diakui pada tanggal akuisisi. Jika hasil penilaian kembali tersebut masih menghasilkan selisih lebih atas nilai wajar dari aset neto diakuisisi atas nilai agregat imbalan yang dialihkan, maka keuntungan diakui pada laba rugi.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

fair value of the net assets of the acquiree, the difference is recognized in profit or loss as gain on bargain purchase after previously the management reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed and recognize any additional assets or liabilities that are identified in that review.

Subsequent to initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purposes of impairment testing, goodwill acquired in a business combination, from the acquisition date, is allocated to each of the Group's Cash Generating Units that is expected to benefit from the synergies of business combinations, regardless of whether other assets or liabilities of the acquiree are assigned to those Cash Generating Units.

If goodwill was allocated to a Cash Generating Unit and certain operations on the Cash Generating Unit are disposed, the goodwill associated with the disposed operation is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or losses on disposal. The disposed goodwill is measured on the basis of relative values of the disposed operation and the portion of the Cash Generating Units retained.

Goodwill is initially measured at historical cost, the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interests, and any previous interest held, over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If the fair value of net assets acquired is in excess of the aggregate consideration transferred, the Group reassesses whether it has correctly identified all of the assets acquired and all of the liabilities assumed, and reviews the procedures used to measure the amounts to be recognized at the acquisition date. If the reassessment still results in an excess of the fair value of net assets acquired over the aggregate consideration transferred, then the gain is recognized in profit or loss.

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Saat penentuan imbalan dari kombinasi bisnis termasuk imbalan kontinjensi, imbalan kontinjensi ini diukur pada nilai wajar saat tanggal akuisisi. Imbalan kontinjensi diklasifikasikan sebagai ekuitas atau liabilitas keuangan. Jumlah yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan selanjutnya diukur kembali pada nilai wajar dimana perubahan pada nilai wajar tersebut diakui dalam laba rugi atau ketika penyesuaian dicatat diluar periode pengukuran. Perubahan pada nilai wajar imbalan kontinjensi yang memenuhi persyaratan sebagai penyesuaian periode pengukuran, disesuaikan secara retrospektif, dengan penyesuaian terkait terhadap goodwill. Penyesuaian periode pengukuran adalah penyesuaian yang timbul dari informasi tambahan yang didapat selama periode pengukuran, yang tidak boleh melebihi satu tahun dari tanggal akuisisi, tentang fakta dan kondisi yang ada pada saat tanggal akuisisi.

2.p. Biaya Emisi Obligasi

Obligasi yang diterbitkan dikelompokkan dalam kategori liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya perolehan diamortisasi, sehingga biaya emisi obligasi langsung dikurangkan dari hasil emisi dalam rangka memperlihatkan hasil emisi neto obligasi tersebut (Catatan 21).

Selisih antara hasil emisi neto dengan nilai nominal merupakan diskonto atau premium yang diamortisasi selama jangka waktu obligasi tersebut dengan metode suku bunga efektif.

2.q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

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

1. Mengidentifikasi kontrak dengan pelanggan, dimana Grup mencatat kontrak dengan pelanggan hanya jika seluruh kriteria berikut terpenuhi:
 - Kontrak telah disetujui oleh para pihak dalam kontrak;
 - Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

When the determination of consideration from a business combination includes contingent consideration, it is measured at its fair value on acquisition date. Contingent consideration is classified either as equity or a financial liability. Amounts classified as a financial liability are subsequently remeasured to fair value with changes in fair value recognized in profit or loss when adjustments are recorded outside the measurement period. Changes in the fair value of the contingent consideration that qualify as measurement period adjustments are adjusted retrospectively, with corresponding adjustments made against goodwill. Measurement period adjustments are adjustments that arise from additional information obtained during the measurement period, which cannot exceed one year from the acquisition date, about facts and circumstances that existed at the acquisition date.

2.p. Bond Issuance Costs

Issued bonds are Company in the category of financial liabilities, which are measured by amortized cost, so that direct bond issuance costs are deducted from the issuance proceeds in order to show the net proceeds of the bonds (Note 21).

The difference between the net proceeds and the nominal value represents a discount or premium amortized over the term of such bonds with an effective interest rate method.

2.q. Revenue and Expenses Recognition

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

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
 - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*
 - *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- Kontrak memiliki substansi komersial;
dan
 - Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
 3. Menentukan harga transaksi;
 4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

Grup memilih penerapan PSAK 72 tersebut secara retrospektif yang dimodifikasi pada awal penerapan sebagai penyesuaian terhadap saldo laba ditahan tanggal 1 Januari 2020.

Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:

Real Estat

Berdasarkan standar baru ini, metode yang digunakan Grup untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat dilakukan pada titik tertentu, yaitu pada saat terjadi penyerahan aset kepada pembeli (*at a point of time*).

Hotel

Pendapatan hotel dari hunian kamar diakui pada saat terhuninya kamar tersebut, sedangkan pendapatan hotel lainnya diakui pada saat barang atau jasa diserahkan kepada pelanggan.

Pendapatan dan Beban Bunga

Pendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.r. Pinjaman

Pada saat pengakuan awal, pinjaman diakui sebesar nilai wajar, dikurangi dengan biaya transaksi yang terjadi. Selanjutnya, pinjaman diukur sebesar biaya perolehan diamortisasi; selisih antara penerimaan (dikurangi biaya transaksi) dan nilai pelunasan dicatat pada

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

- *The contract has commercial substance;
and*
 - *It is probable that the Group will receive benefits for the goods transferred;*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
 3. *Determine the transaction price;*
 4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
 5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

The Group elected to apply PSAK 72 using modified retrospective approach with the cumulative effect of the initial implementation recognized as an adjustment to the retained earnings balance as of January 1, 2020.

The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

Real Estate

Based on this new standard, method used by the Group to recognize the revenue from the sales of real estate is performed at certain point, that is at the time of handover of asset to buyer (at a point of time).

Hotel

Hotel income from room occupancy is recognized when the room is occupied, while other hotel incomes are recognized when the goods or services are delivered to the customer.

Interest Income and Expenses

Interest income is recognized on time basis, by reference to the principal amount of deposits and interest rates accordingly

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.r. Borrowing

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost; any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the profit or loss over the period of

laporan laba rugi selama periode pinjaman dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

Sepanjang tidak terdapat bukti bahwa besar kemungkinan sebagian atau seluruh fasilitas akan ditarik, biaya memperoleh pinjaman dikapitalisasi sebagai pembayaran di muka untuk jasa likuiditas dan diamortisasi selama periode fasilitas yang terkait.

Biaya pinjaman akan dihentikan pengakuannya dari laporan posisi keuangan ketika kewajiban yang tertulis pada kontrak dibatalkan, atau sudah tidak berlaku. Selisih antara nilai tercatat dari liabilitas keuangan yang sudah berakhir atau dialihkan ke pihak lain, dan imbalan yang dibayarkan, termasuk aset non kas yang dialihkan atau liabilitas yang ditanggung, dilalui dalam laba rugi sebagai pendapatan lain-lain atau biaya keuangan.

2.s. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian 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.

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.

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian,

the borrowings using the effective interest method.

To the extent that there is no evidence that it is probable that some or all of the facility will be drawn down, the fee is capitalised as a pre-payment for liquidity services and amortised over the period of the facility to which it relates.

Borrowings are removed from the statement of financial position when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been extinguished or transferred to another party and the consideration paid, including any non-cash assets transferred or liabilities assumed, is recognised in profit or loss as other income or finance costs.

2.s. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. 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.

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.

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai
dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat
diatribusikan secara langsung pada aset
kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi
ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang
terjadi selama periode berjalan, dikurangi
penghasilan yang diperoleh dari investasi
sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan
secara langsung pada suatu aset kualifikasian,
jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan
mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah
yang dikeluarkan untuk memperoleh aset
kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung
berdasarkan rata-rata tertimbang biaya
pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman
yang tersedia selama periode, selain pinjaman
yang secara spesifik diambil untuk tujuan
memperoleh suatu aset kualifikasian.

2.t. Pajak Penghasilan

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini
dan pajak tangguhan yang diperhitungkan
dalam menentukan laba rugi pada suatu
periode. Pajak kini dan pajak tangguhan diakui
dalam laba rugi, kecuali pajak penghasilan yang
timbul dari transaksi atau peristiwa yang diakui
dalam penghasilan komprehensif lain atau
secara langsung di ekuitas. Dalam hal ini, pajak
tersebut masing-masing diakui dalam
penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan
periode sebelumnya yang belum dibayar diakui
sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah
dibayar untuk periode berjalan dan periode-
periode sebelumnya melebihi jumlah pajak
yang terutang untuk periode tersebut, maka
kelebihannya diakui sebagai aset. Liabilitas
(aset) pajak kini untuk periode berjalan dan
periode sebelumnya diukur sebesar jumlah
yang diperkirakan akan dibayar kepada
(direstitusi dari) otoritas perpajakan, yang
dihitung menggunakan tarif pajak (dan undang-
undang pajak) yang telah berlaku atau secara
substansial telah berlaku pada akhir periode
pelaporan.

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat
ditarik untuk memulihkan pajak kini dari
periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

*when construction is complete. For borrowings
that are directly attributable to a qualifying
asset, the amount to be capitalised is
determined as the actual borrowing cost
incurred during the period, less any income
earned on the temporary investment of such
borrowings.*

*For borrowings that are not directly attributable
to a qualifying asset, the amount to be
capitalised is determined by applying a
capitalisation rate to the amount expended on
the qualifying assets. The capitalisation rate is
the weighted average of the total borrowing
costs applicable to the total borrowings
outstanding during the period, other than
borrowings made specifically for the purpose of
obtaining a qualifying asset.*

2.t. Income Taxes

*Tax expense is the aggregate amount included
in the determination of profit or loss for the
period in respect of current tax and deferred tax.
Current tax and deferred tax is recognized in
profit or loss, except for income tax arising from
transactions or events that are recognized in
other comprehensive income or directly in
equity. In this case, the tax is recognized in other
comprehensive income or equity, respectively.*

*Current tax for current and prior periods shall,
to the extent unpaid, be recognised as a liability.
If the amount already paid in respect of current
and prior periods exceeds the amount due for
those periods, the excess shall be recognised as
an asset. Current tax liabilities (assets) for the
current and prior periods shall be measured at
the amount expected to be paid to (recovered
from) the taxation authorities, using the tax
rates (and tax laws) that have been enacted or
substantively enacted by the end of the
reporting period.*

*Tax benefits relating to tax loss that can be
carried back to recover current tax of a previous
periods is recognized as an asset. Deferred tax*

pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal goodwill; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak).

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan

asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).*

A deferred tax asset shall be recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless the deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and at the time of the transaction affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

pembalikan atas aset pajak tangguhan hingga kemungkinan besar laba kena pajak yang tersedia jumlahnya memadai.

Grup melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas:
 - i. entitas kena pajak yang sama; atau
 - ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Final

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 2009 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Usaha Jasa Konstruksi adalah 3% final dari jumlah pembayaran tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan dipotong oleh Pengguna Jasa dalam hal Pengguna Jasa merupakan Pemotong Pajak.

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

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 5 tahun 2002 tanggal 23 Maret 2002 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan final atas penyewaan tanah dan/ atau bangunan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) The deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either:*
 - i. the same taxable entity; or*
 - ii. different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.*

Final Tax

Based on the Indonesian Government Regulation No. 40 Year 2009 regarding Income Tax for Income from Construction Services is 3% of the total payment excluding Value Added Tax and is deducted by the User in the event that the User is the Tax Withholder.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if filing an objection and appeal, when the decision of the objection and appeal is determined.

The income tax on rental revenues is calculated based on Government Regulation (GR) No. 5 year 2002 dated March 23, 2002 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.

2.u. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmen operasi berdasarkan aktivitas dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup. masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Penting

Grup membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi dan pertimbangan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor lainnya, termasuk ekspektasi dari peristiwa masa depan yang diyakini wajar.

Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang timbul mungkin berbeda dengan jumlah yang diestimasi semula. Asumsi dan pertimbangan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap jumlah tercatat aset diungkapkan di bawah ini.

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya

2.u. Operating Segment

Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

An operating segment is a component of the entity:

- a. that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses (including revenues and expenses relating to the transactions with other components of the same entity);*
- b. whose operating results are regularly reviewed by chief operating decision maker to make decisions about resources to be allocated to the segment and assesses its performance; and*
- c. for which separate financial information is available.*

3. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable.

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Impairment Loss on Loans and Receivables

The Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost

berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

Penentuan dan Klasifikasi Pengendalian Bersama

Grup menggunakan pertimbangan ketika menilai apakah pengaturan bersama merupakan operasi bersama atau ventura bersama yang relevan. Grup menentukan aktivitas untuk pengendalian bersama yang terkait dengan pengaturan bersama yang relevan dalam keputusan, operasi dan modal.

Pertimbangan diperlukan dalam melakukan klasifikasi operasi bersama/ventura bersama. Pengklasifikasin pengendalian bersama membutuhkan Grup untuk menentukan hak dan kewajiban timbul dari pengendalian bersama ini. Khususnya untuk kelompok mempertimbangkan:

- Struktur dari pengendalian bersama-apakah terbentuk melalui kendaraan terpisah
- Ketika pengaturan bersama dibentuk melalui bentuk terpisah:
 1. Bentuk hukum dan badan terpisah
 2. Persyaratan pengaturan kontraktual
 3. Fakta dan keadaan lain, jika relevan

Penilaian ini biasanya membutuhkan pertimbangan yang signifikan, dan kesimpulan yang berbeda untuk pengendalian bersama dan juga apakah operasi bersama atau ventura bersama bisa membuat dampak yang material terhadap perlakuan akuntansi untuk setiap penilaian.

or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. The carrying amount of financial assets classified as amortized cost are disclosed in Notes 5, 6, and 11.

Determination and Classification of a Joint Arrangement

Judgment is required to determine whether the Group has joint control over an arrangement, 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 operating and capital decisions of the arrangement.

Judgement is also required to clasisify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires teh Group to assess their rights and obligatiobs arising from the arrangement. Specifically, the Group 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:*
 1. *The legal form of the separate vehicle*
 2. *The terms of the contractual arrangement*
 3. *Other facts and circumstances (when relevant)*

This assessment often requires significant judgment, and a different conclusion on joint control and also whether the arrangement is a joint operation or a joint venture, may materially impact the accounting treatment for each assessment.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

4. Kas dan Bank

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022
Kas	4,785,071,689	4,036,758,277
Bank		
Pihak-pihak Berelasi		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2,784,900,708	5,559,808,267
PT Bank Syariah Indonesia	832,157,981	834,107,569
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	769,330,455	1,465,063,846
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	1,069,642,746	6,816,885,646
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	378,530,011	1,131,382,491
Sub Total	<u>5,834,561,901</u>	<u>15,807,247,819</u>
Pihak Ketiga		
PT Bank CIMB Niaga Tbk	224,246,269	1,673,528,748
PT Bank Central Asia Tbk	2,386,809,114	3,152,098,956
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	8,391,893	1,632,778,022
PT Bank Muamalat	488,081,416	486,039,643
PT Bank Permata	5,530,236,211	-
Lain-lain (masing-masing < Rp100 juta)	78,667,057	81,340,841
Sub Total	<u>8,716,431,959</u>	<u>7,025,786,210</u>
Total Bank	<u>14,550,993,860</u>	<u>22,833,034,029</u>
Jumlah	<u>19,336,065,549</u>	<u>26,869,792,306</u>

4. Cash on Hand and in Banks

	Cash on Hand
Cash on Hand	
Cash in Banks	
Related Parties	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Syariah Indonesia	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
Sub Total	
Third Parties	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Muamalat	
PT Bank Permata	
Others (each < Rp100 Million)	
Sub Total	
Total Cash in Banks	
Jumlah	

5. Piutang Usaha

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022
Piutang Usaha	22,186,032,042	30,685,346,594
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,557,064,533)	(1,035,587,482)
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>20,628,967,509</u>	<u>29,649,759,112</u>

5. Trade Receivable

	Accounts Receivable
Accounts Receivable	
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	
Total Account Receivable - Net	

Piutang usaha berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

Accounts receivable by customers are as follows:

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,005,971,911	2,791,872,243
Lainnya (masing-masing < Rp100 Juta)	1,177,424,995	976,408,730
Sub Jumlah	<u>2,183,396,906</u>	<u>3,768,280,973</u>
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(474,968,995)	(462,376,193)
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	<u>1,708,427,911</u>	<u>3,305,904,780</u>
Pihak Ketiga		
Perorangan	5,001,892,026	6,482,410,581
Lain-lain (masing-masing < Rp1 Miliar)	4,783,016,531	3,235,176,658
Sub Jumlah	<u>9,784,908,557</u>	<u>9,717,587,240</u>
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(840,914,785)	-
Sub Jumlah	<u>8,943,993,772</u>	<u>9,717,587,240</u>
Operasi Bersama		
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	10,217,726,579	17,199,478,381
Jumlah Pihak Ketiga	<u>19,161,720,351</u>	<u>26,917,065,621</u>
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(241,180,753)	(573,211,289)
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	<u>18,920,539,599</u>	<u>26,343,854,332</u>
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>20,628,967,509</u>	<u>29,649,759,112</u>

	Related Parties
Related Parties	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	
Others (each < Rp100 Million)	
Sub Total	
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	
Total Related Parties - Net	
Third Parties	
Individuals	
Others (each < Rp1 Billion)	
Sub Total	
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	
Subtotal	
Joint Operation	
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	
Total Third Parties - Net	
Total Account Receivable - Net	

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Piutang usaha berdasarkan umur adalah
sebagai berikut:

Aging of accounts receivable are as follows:

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Belum Jatuh Tempo	3,466,337,186	3,646,810,900	Not Yet Due
Telah Jatuh Tempo			Past Due
0 sampai dengan 12 bulan	3,472,763,992	842,149,039	0 up to 12 Months
Lebih dari 12 bulan			More than 12 months
sampai dengan 24 bulan	1,711,355,148	11,346,052,050	to 24 months
Lebih dari 24 bulan			More than 24 Months
Sampai dengan 36 Bulan	13,535,575,717	14,850,334,605	Up to 36 Months
Jumlah	<u>22,186,032,043</u>	<u>30,685,346,594</u>	Total
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,557,064,534)	(1,035,587,482)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>20,628,967,509</u>	<u>29,649,759,113</u>	Total Account Receivable - Net

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian
adalah sebagai berikut:

*The movements of allowance for expected credit
losses of trade receivable are as follows:*

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Saldo Awal Tahun/Periode	1,035,587,482	1,096,787,226	<i>Beginning Balance of the Year/ Period</i>
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	521,477,050	665,556,358	<i>Additional in Current Year/Period</i>
Pemulihan di Tahun Berjalan	-	(726,756,102)	<i>Recovery in Current Year</i>
Saldo Akhir Tahun/ Periode	<u>1,557,064,533</u>	<u>1,035,587,482</u>	Ending Balance of the Year/ Period

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan
atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 21).

*Such receivables are used as collateral of loan
obtained from PT Bank Tabungan Negara
(Persero) Tbk (Note 21).*

Manajemen berpendapat bahwa cadangan
kerugian penurunan nilai atas piutang usaha
adalah cukup untuk menutup kemungkinan
kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya
piutang.

*Management believed that the allowance for
impairment losses from accounts receivable was
adequate to cover possible losses on
uncollectible of receivables in the future.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

6. Pendapatan Diakui Dimuka

6. Accrued Revenues

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	-	101,348,327,847	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Sub Jumlah	-	101,348,327,847	Sub Total
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	-	(1,051,646,578)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	-	100,296,681,269	Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	28,543,547,386	69,350,268,228	Individuals
Badan Usaha	432,500,004	1,107,247,132	Business Entity
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,124,909,814)	-	Allowance for Expected Credit Losses
Sub Jumlah	27,851,137,576	70,457,515,360	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	1,188,320,703	4,303,416,000	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
Sub Jumlah	1,188,320,705	4,303,416,000	Sub Total
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(105,794,804)	(849,090,070)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	28,933,663,476	73,911,841,291	Total Third Parties - Net
Jumlah Pendapatan Diakui Dimuka - Bersih	28,933,663,476	174,208,522,560	Total Accrued Revenues - Net

Merupakan pendapatan yang sudah dicatat berdasarkan serah terima namun masih dalam proses penagihan.

Represents revenue that has been recorded based on handover, but still in the billing process.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

The movements of allowance for expected credit losses of trade receivable are as follows:

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Saldo Awal Tahun/Periode	1,900,736,648	2,209,604,793	Beginning Balance of the Year/ Period
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	-	35,469,597	Additional in Current Year/Period
Pemulihan di Tahun Berjalan	(670,032,030)	(344,337,742)	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun/ Periode	1,230,704,618	1,900,736,648	Ending Balance of the Year/ Period

Manajemen berpendapat bahwa jumlah penurunan nilai yang telah dibukukan adalah cukup untuk menutup kerugian yang mungkin timbul akibat tidak tertagihnya pendapatan diakui di muka yang diberikan.

Management believes that the allowance for impairment loss that have been recorded are adequate to cover possible losses on uncollectible accrued revenues given.

7. Persediaan

7. Inventories

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Lancar			Current
Hotel	1,220,904,732	982,042,996	Hotel
Aset Real Estat	3,240,202,012,433	3,155,202,512,115	Real Estate Asset
Jumlah	3,241,422,917,165	3,156,184,555,111	Total
Tidak Lancar			Non Current
Aset Real Estat	2,689,608,584,159	2,589,018,254,309	Real Estate Asset
Jumlah	2,689,608,584,159	2,589,018,254,309	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

a. Persediaan Hotel

Persediaan tersebut merupakan persediaan untuk operasional Hotel GrandDhika yang berlokasi di Jakarta, Medan, dan Semarang.

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Persediaan Bahan Pembantu	525,988,245	466,762,287	<i>Inventory Supplies</i>
Persediaan Bahan Pokok	598,217,852	428,976,474	<i>Material Inventory</i>
Persediaan Suku Cadang	96,698,635	86,304,235	<i>Spare Parts Inventory</i>
Jumlah Persediaan	1,220,904,732	982,042,996	<i>Total Inventory</i>

Berdasarkan penelaahan terhadap kondisi persediaan, manajemen berkeyakinan bahwa tidak diperlukan penyisihan atas penurunan nilai persediaan.

a. Hotel's Inventory

Those inventories are supplies for the operations of the GrandDhika Hotel located in Jakarta, Medan and Semarang.

Based on the review of the condition of the inventories, Management believes that no provision for impairment of inventories is necessary.:

b. Aset Real Estat

	30 September 2023 / September 30, 2023					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Real Estat - Lancar						<i>Asset Real Estate - Current</i>
Bangunan Siap Jual	346,026,478,474	89,649,536,602	(137,166,313,069)	-	298,509,702,007	<i>Building-Available for Sale</i>
Tanah Sedang Dikembangkan	1,741,008,064,798	326,958,540,127	(215,340,131,048)	-	1,852,626,473,877	<i>Land in Development Process</i>
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,068,167,968,843	318,768,125,871	(297,870,258,166)	-	1,089,065,836,549	<i>Buildings in Development Process</i>
Sub Jumlah	3,155,202,512,115	735,376,202,600	(650,376,702,282)	-	3,240,202,012,433	<i>Sub Total</i>
Aset Real Estat - Tidak Lancar						<i>Asset Real Estate - Non Current</i>
Tanah Belum Dikembangkan	2,589,018,254,309	151,848,830,940	(51,258,501,091)	-	2,689,608,584,159	<i>Undeveloped Land</i>
Jumlah	5,744,220,766,424	1,039,073,864,480	(752,893,704,463)	-	5,929,810,596,591	<i>Total</i>
	31 Desember 2022 / December 31, 2022					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Aset Real Estat - Lancar						<i>Asset Real Estate - Current</i>
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	147,781,927,945	(359,897,892,718)	276,803,935,345	346,026,478,474	<i>Building-Available for Sale</i>
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	20,903,711,593	-	15,481,188,597	1,741,008,064,798	<i>Land in Development Process</i>
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,247,062,182,964	100,396,453,329	-	(279,290,667,450)	1,068,167,968,843	<i>Buildings in Development Process</i>
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	269,082,092,867	(359,897,892,718)	12,994,456,492	3,155,202,512,115	<i>Sub Total</i>
Aset Real Estat - Tidak Lancar						<i>Asset Real Estate - Non Current</i>
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	393,220,809,965	-	(62,653,002,650)	2,589,018,254,309	<i>Undeveloped Land</i>
Jumlah	5,491,474,302,468	662,302,902,832	(359,897,892,718)	(49,658,546,158)	5,744,220,766,424	<i>Total</i>

Pada tanggal 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 terdapat penambahan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Rp1.039.073.864.480 dan Rp662.302.902.832.

Pada tanggal 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp752.893.704.463 dan Rp 359.897.892.718.

On September 30, 2023 and December 31, 2022, there were addition on capitalization amounting to Rp1.039.073.864.480 and Rp662.302.902.832.

On September 30, 23 and December 31, 2022, there were deduction on reclassification to accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp752.893.704.463 and Rp 359.897.892.718.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of the land in development process are as follows:

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	228,830,727,235	204,901,148,077
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/West Java	199,681,287,054	188,541,375,721
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	183,413,618,229	160,927,981,861
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	188,166,782,251	188,366,782,251
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	170,719,639,468	115,013,464,900
LRT City Tebet	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	163,148,084,733	151,398,084,733
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	151,729,597,688	151,747,176,950
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	142,253,262,064	133,985,135,414
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	134,456,005,365	105,417,907,253
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	114,822,418,792	114,815,563,300
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	100,053,044,056	107,240,944,126
LRT City Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	56,827,660,391	46,077,668,759
Cikunir Hilalayah	Cikunir, Jawa Barat/West Java	-	65,255,645,566
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	5,229,074,621	4,781,795,963
LRT City MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	-	1,537,389,924
Jumlah/Total		1,839,331,201,947	1,741,008,064,798

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings in development process are as follows:

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	346,937,339,649	346,687,401,738
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	248,741,510,104	243,060,376,144
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	143,559,945,610	128,463,968,314
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	88,337,800,690	49,577,827,879
LRT City Tebet	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	94,220,880,116	75,985,935,227
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	58,738,956,975	71,971,792,701
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	49,671,427,878	51,913,740,820
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/Jakarta	31,455,561,203	29,679,722,589
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	20,100,884,680	15,668,641,503
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	7,301,529,643	2,824,652,209
LRT City MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	-	52,333,909,719
Jumlah/Total		1,089,065,836,549	1,068,167,968,843

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of buildings available for sale are as follows:

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	133,097,849,522	146,370,411,039
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	122,364,156,520	122,097,917,551
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	17,225,862,566	44,794,712,760
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	14,986,762,391	14,986,762,391
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	10,835,071,007	17,776,674,733
Jumlah/Total		298,509,702,007	346,026,478,474

Aset real estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real estate assets were insured with the details as follows:

<u>Nama Asuradur/ Insurer</u>	<u>Nomor Polis/ Policy Number</u>	<u>Periode Asuransi/ Insurance Period</u>	<u>Nilai Pertanggungan/ Sum Insured</u>	<u>Aset Real Estat/ Real Estate Assets</u>
PT KSK Insurance Indonesia	2BD01442300018	1 April 2023 - 1 April 2024	200,532,700,000	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901190900010	2 September 2019 - 31 Desember 2023	85,573,244,047	LRT City Bekasi Timur Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901210700020	01 September 2023 - 31 Desember 2023	68,863,045,798	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901230600014	15 Oktober 2023 - 25 Desember 2023	69,874,659	LRT City Tebet
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901220300010	01 Oktober 2021 - 01 Oktober 2023	60,362,880,000	Adhi City Sentul

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Asuransi diatas merupakan asuransi atas Contractors All Risk (CAR). Perusahaan berkeyakinan bahwa asuransi tersebut cukup untuk menanggung risiko kerugian di masa depan.

The above insurance represents insurance for Contractors All Risk (CAR). The Company believes that the insurance adequate to cover risk of future losses.

Rincian saldo tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as follows:

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	599,350,607,383	596,063,783,223
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	477,481,952,810	423,428,295,142
LRT City MTH	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	292,817,364,492	257,906,096,643
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	273,670,989,173	273,670,989,173
LRT City Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	169,117,925,082	163,697,536,925
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	162,160,050,088	162,160,050,088
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	142,504,095,000	142,504,095,000
Rivia	Bogor, Jawa Barat/West Java	138,740,023,321	137,300,862,889
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	133,800,566,821	133,800,566,821
LRT City Ciracas	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	89,454,324,984	109,524,458,158
Sentul Km 29	Bogor, Jawa Barat/West Java	68,656,552,326	76,486,072,569
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	44,367,976,570	44,367,976,570
Anggana	Bogor, Jawa Barat/West Java	30,724,601,091	27,871,224,933
Ciracas PPD	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	30,114,441,667	30,114,441,667
Cikunir Hilalayah	Cikunir, Jawa Barat/West Java	13,295,271,930	-
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	11,991,204,595	-
RNI Pancoran	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	8,029,751,922	7,024,430,078
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/West Java	3,280,884,904	3,097,374,430
Grandhika Sanur	Bali/Bali	50,000,000	-
Jumlah		2,689,608,584,159	2,589,018,254,309

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank (Catatan 22).

Real estate assets have been pledged as collateral to bank (Note 22).

8. Uang Muka

8. Advances

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Pihak Berelasi			Related Party
PT Adhi Persada Gedung	12,969,606,160	12,600,976,161	PT Adhi Persada Gedung
Sub jumlah Pihak Berelasi	12,969,606,160	12,600,976,161	Subtotal Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,790	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,140,510,800	1,140,510,800	PT Mitekindo
Lainnya (Masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1,389,715,848	2,182,645,214	Others (Each below Rp500 Million)
Sub jumlah Pihak Ketiga	4,633,655,438	5,426,584,804	Subtotal Third Parties
Jumlah Uang Muka	17,603,261,598	18,027,560,965	Total Advances

Uang muka merupakan uang muka yang diberikan kepada pihak berelasi dan/ataupihak ketiga untuk melaksanakan kegiatan Grup untuk pembelian barang/jasa atas pekerjaan subkontraktor.

Advance represent advance paid to related parties and/or third parties to perform the activities of the Group to purchase goods/services for subcontractors work.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

9. Biaya Dibayar Dimuka

9. Prepaid Expenses

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Konsultan	930,247,341	279,919,000	Consultant
Asuransi	215,149,326	261,673,180	Insurance
Lain-lain	1,265,269,883	909,139,012	Others
Jumlah	<u>2,410,666,550</u>	<u>1,450,731,192</u>	Total

Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas pembelian merchandise untuk meningkatkan penjualan yang nantinya akan dikapitalisasi ke beban pokok pendapatan (Catatan 29).

Other prepaid expenses represent payments for taxes payment of land and building of the three hotels owned by the Company and marketing costs for purchasing merchandise to increase sales which its will be capitalized to cost of revenue (Note 29).

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	31,995,482,285	30,462,235,896	Value Add Tax - Net
Pajak Penghasilan:			Income Tax:
Pasal 23	9,453,364	-	Article 23
Subjumlah	<u>32,004,935,649</u>	<u>30,462,235,896</u>	Subtotal
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Penghasilan:			Income Tax:
Pasal 4 (2)	831,242,044	767,436,723	Article 4 (2)
Subjumlah	<u>831,242,044</u>	<u>767,436,723</u>	Subtotal
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>32,836,177,693</u>	<u>31,229,672,619</u>	Total Prepaid Taxes

b. Utang Pajak

b. Taxes Payable

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	42,159,974,956		Value Add Tax - Net
Pajak Penghasilan:			Income Tax:
Pasal 21	2,613,127,668	1,441,718,958	Article 21
Pasal 22	98,001,203	-	Article 22
Pasal 23	1,599,492,865	1,666,227,013	Article 23
Pasal 29	803,751,890	-	Article 29
Pasal 4 (2)	7,565,459,899	161,949,821	Article 4 (2)
Subjumlah	<u>54,839,808,481</u>	<u>3,269,895,792</u>	Subtotal
Entitas Anak			Subsidiaries
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	1,105,460,606	516,974,929	Value Add Tax - Net
Pajak Penghasilan:			Income Tax:
Pasal 21	25,732,344	29,764,120	Article 21
Pasal 23	1,078,191	455,915	Article 23
Subjumlah	<u>1,132,271,141</u>	<u>547,194,964</u>	Subtotal
Jumlah	<u>55,972,079,622</u>	<u>3,817,090,756</u>	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

c. Pajak Tangguhan

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
Aset Pajak Tangguhan	3,712,804	3,712,804
Jumlah	<u>3,712,804</u>	<u>3,712,804</u>

c. Deferred Tax

Deferred Tax Assets
Total

d. Beban Pajak

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>
Sewa	4,542,841,570	1,581,108,730
Properti	195,876,433,224	566,979,752,760
Sub jumlah	200,419,274,794	568,560,861,490
Beban Pajak Final		
Tarif 10%	454,284,157	158,110,873
Tarif 2,5%	4,896,910,831	14,174,493,819
Jumlah Beban Pajak Final	<u>5,351,194,988</u>	<u>14,332,604,692</u>
PPH badan	306,808,981	117,399,082
Jumlah	<u>5,658,003,969</u>	<u>14,450,003,774</u>

d. Taxes Expenses

Rental
Property
Sub total
Final Tax Expenses
Rate 10%
Rate 2.5%
Total Final Tax Expenses
corporate income tax
Total

e. Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2019

Pada Januari 2021, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2019 sebesar Rp56.506.333.183 dengan nomor 00005/407/19/403/21 sebesar Rp56.498.586.185.

Tahun Pajak 2020

Pada Januari 2022, Perusahaan memperoleh sisa dari Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2020 sebesar Rp1.128.560.146 dengan nomor 00003/407/20/435/21 sebesar Rp798.074.075.

e. Taxes Assessment Letter

Tax Year 2019

In January 2021, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assessment Letter of VAT for fiscal year 2019 amounted to Rp56,506,333,183 with No.00005/407/19/403/21 amounting to Rp56,498,586,185.

Tax Year 2020

In January 2022, The Company has received the rest of Tax Overpayment Assessment Letter of VAT for fiscal year 2020 amounted to Rp1.128.560.146 with No. 00003/407/20/435/21 amounting to Rp798.074.075.

11. Piutang Lain-lain

Piutang lain-lain non usaha merupakan piutang lain-lain operasional diluar usaha pokok, sebagian besar merupakan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk, entitas induk, merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang belum ditagihkan, dengan rincian sebagai berikut:

11. Other Receivables

Other receivables – non trade represent otheroperating receivables other than the mainbusiness, mainly represent other receivable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk, parent entity for land rental of LRT that have not been billed, the details are as follows:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Pihak Berelasi			Related Party
PT Adhi Persada Beton	4,755,648,000	5,201,490,000	PT Adhi Persada Beton
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	3,282,605,670	9,810,294,855	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	602,044,733	-	Others Others (Each below Rp100 Million)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(212,747,051)	(134,685,102)	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	8,427,551,352	14,877,099,753	Sub Total Other Receivable-Non Trade - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	292,886,457	692,427,700	Others Others (Each below Rp100 Million)
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(80,176,135)	(9,683,105)	Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	212,710,322	682,744,595	Sub Total Other Receivable -Non Trade - Net
Jumlah Piutang Lain-lain-Non Usaha- Bersih	8,640,261,674	15,559,844,347	Total Other Receivables - Non Trade - Net

Tidak ada jaminan, bunga, dan jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan atas perolehan piutang lain-lain ini.

There is no collateral, interest, and terms given by the Company on these other receivables.

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai atas piutang lain-lain adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.

Management believed that the allowance for impairment losses from other receivable was adequate to cover possible losses on uncollectible of receivables in the future.

12. Properti Investasi

12. Investment Property

	30 September 2023 / September 30, 2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan :						Acquisition Cost :
Kepemilikan Langsung						Direct Acquisition
LRT City MTH	49,658,546,158	-	-	-	49,658,546,158	LRT City MTH
Jumlah	49,658,546,158	-	-	-	49,658,546,158	Total
Akumulasi Perubahan						Accumulated Changes
Nilai Wajar :						Fair Value :
LRT City MTH	-	23,900,453,842	-	-	23,900,453,842	LRT City MTH
Jumlah	-	23,900,453,842	-	-	23,900,453,842	Total
Nilai Tercatat	49,658,546,158	23,900,453,842	-	-	73,559,000,000	Carrying Value
	31 Desember 2022 / December 31, 2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Biaya Perolehan :						Acquisition Cost :
Kepemilikan Langsung						Direct Acquisition
LRT City MTH	-	-	-	49,658,546,158	49,658,546,158	LRT City MTH
Jumlah	49,658,546,158	-	-	23,900,453,842	49,658,546,158	Total
Akumulasi Perubahan						Accumulated Changes
Nilai Wajar :						Fair Value :
LRT City MTH	-	23,900,453,842	-	-	23,900,453,842	LRT City MTH
Jumlah	-	23,900,453,842	-	-	23,900,453,842	Total
Nilai Tercatat	49,658,546,158	-	-	-	73,559,000,000	Carrying Value

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi No. 00473/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2022, LRT City MTH yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, pada tanggal 30 November 2022 berdasarkan metode perbandingan data

The Company has assessed the fair value of investment property No. 00473/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2022, LRT City MTH conducted by KJPP Karmanto and Partners, independent appraisers, on November 30, 2022 based on the market data comparison method.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

pasar. Nilai wajar properti investasi pada akhir tahun 2022 sebesar Rp73.559.000.000 Berdasarkan hasil penelaahan terhadap nilai yang dapat diperoleh kembali dari properti investasi, manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa hasil penilaian KJPP diatas menyatakan kewajaran nilai tersebut pada tanggal pelaporan.

The fair value of the investment property at the end of 2022 is Rp73.559.000.000 Based on the review of the recoverable value of investment properties, the Company's management believes that the results of the KJPP assessment above are reasonable at the reporting date.

13. Aset Tetap

13. Fixed Assets

30 September 2023 / September 30, 2023						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Subtotal
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
Peralatan Kantor	3,831,821,799	766,364,354	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Jumlah	3,831,821,799	766,364,354	-	-	4,598,186,153	Total
Nilai Tercatat	<u>766,364,354</u>				<u>-</u>	Carrying Value
31 Desember 2022 / December 31, 2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Subtotal
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
Peralatan Kantor	2,682,275,259	1,149,546,540	-	-	3,831,821,799	Office Equipments
Jumlah	2,682,275,259	1,149,546,540	-	-	3,831,821,799	Total
Nilai Tercatat	<u>1,915,910,894</u>				<u>766,364,354</u>	Carrying Value

Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di hotel Grandhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019. Dikarenakan minimnya nilai risiko apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka manajemen memutuskan untuk tidak mempergunakan asuransi untuk mempertanggungkan aset tetap tersebut.

Property and Equipment represents equipment operational of Japannese restaurant at Grandhika Hotel Iskandarsyah which have been fully operated on December 2019. Due to the minimum of the risk of damage or damage, management has decided not to use insurance to cover these fixed assets.

Beban penyusutan aset tetap tanggal 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp766.364.354 dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment as of September 30, 2023, and December 31, 2022 amounting to Rp766.364.354 and Rp1.149.546.540 is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

Rekonsiliasi kelompok-kelompok utama aset hak guna dan liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

The reconciliation of right of use assets and lease liabilities by major classifications was as follows:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

30 September 2023 / September 30, 2023					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kendaraan	9,312,535,305	-	-	9,312,535,305	Vehicles
Bangunan	291,140,317	-	-	291,140,317	Buildings
Jumlah	9,603,675,622	-	-	9,603,675,622	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
Kendaraan	8,053,068,957	-	-	8,053,068,957	Vehicles
Bangunan	266,640,315	-	-	266,640,315	Buildings
Jumlah	8,319,709,273	-	-	8,319,709,273	Total
Nilai Tercatat	1,283,966,349			1,283,966,349	Carrying Value

31 Desember 2022 / December 31, 2022					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kendaraan	6,851,310,115	2,461,225,190	-	9,312,535,305	Vehicles
Bangunan	184,140,317	107,000,000	-	291,140,317	Buildings
Jumlah	7,035,450,432	2,568,225,190	-	9,603,675,622	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
Kendaraan	5,121,334,342	2,931,734,616	-	8,053,068,957	Vehicles
Bangunan	176,417,587	90,222,728	-	266,640,315	Buildings
Jumlah	5,297,751,929	3,021,957,344	-	8,319,709,273	Total
Nilai Tercatat	1,737,698,503			1,283,966,349	Carrying Value

15. Aset Takberwujud

15. Intangible Asset

30 September 2023 / September 30, 2023						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	3,133,500,000	-	-	-	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan	835,600,000	470,025,000	-	-	1,305,625,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	2,297,900,000				1,827,875,000	Carrying Value
31 Desember 2022 / December 31, 2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	3,133,500,000	-	-	-	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan	208,900,000	626,700,000	-	-	835,600,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	2,924,600,000				2,297,900,000	Carrying Value

Aset tak berwujud merupakan sistem *Enterprise Resource Planning* yang digunakan oleh perusahaan yang memiliki nilai perolehan sebesar Rp3.133.500.000 dan akan amortisir selama 60 bulan sejak bulan September 2021 sampai dengan Agustus 2026.

Intangible assets represents Enterprise Resource Planning systems used by companies that have an acquisition value of Rp.3,133,500,000 and will be amortized for 60 months from September 2021 to August 2026.

16. Aset Lain-lain

16. Other Assets

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Bank yang Dibatasi Penggunaannya	236,150,164,341	192,169,778,356	Bank Escrow
Beban Ditangguhkan	16,825,616,348	8,748,779,298	Deferred Charges
Jumlah	252,975,780,690	200,918,557,654	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya diterbitkan sehubungan dengan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito. Sampai dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah atau Bangunan ditandatangani oleh konsumen dan sertifikat pecah atas nama konsumen.

Restricted cash in bank in connection with the payment of funds from the consumer (via KPR & KPA facilities) held by banks in Bilyet Deposit or Escrow Account. Until the handover (BAST) of the property ie land or building, has been named under customers.

17. Utang Usaha

17. Trade Payable

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
Utang Usaha	637,908,996,571	851,418,435,238	Account Payable
Supply Chain Financing	-	246,574,696,516	Supply Chain Financing
Utang Retensi	54,770,575,423	55,314,541,335	Retention Payables
Sub Jumlah	<u>692,679,571,995</u>	<u>1,153,307,673,089</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Utang Usaha	172,970,038,374	80,390,071,085	Account Payable
Utang Pada Kontraktor	30,556,434,724	39,793,518,730	Contractor Payable
Utang Pada Konsultan	10,304,592,649	10,405,696,743	Consultant Payable
Utang Atas Upah Mandor	3,613,892,830	5,186,940,887	Mandor Wages Payable
Utang Retensi	10,727,742,236	8,232,233,715	Retention Payables
Utang Usaha Kerjasama	11,157,131,005	8,561,026,065	Business Partners Payable
Sub Jumlah	<u>239,329,831,817</u>	<u>152,569,487,225</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Join Operation
Utang Usaha	186,641,826,892	202,748,189,320	Account Payable
Utang Retensi	10,233,169,904	10,016,093,959	Retention Payables
Utang Pada Konsultan	648,805,880	933,401,337	Consultant Payable
Utang Atas Upah Mandor	672,729,182	535,773,260	Mandor Wages Payable
Sub Jumlah	<u>198,196,531,854</u>	<u>214,233,457,876</u>	Sub Total
Jumlah Utang Usaha	<u>1,130,205,935,666</u>	<u>1,520,110,618,190</u>	Total Account Payable

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All trade payables are denominated in rupiah.

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

There is no collateral given by the Group on these payables.

18. Beban Akruai

18. Accruals

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Biaya Pekerjaan Proyek	215,399,264,950	427,138,234,718	Project Work Costs
Biaya Operasional Proyek	83,933,393,615	215,943,457,386	Project Operating Costs
Biaya Operasional Hotel	8,006,299,296	9,384,777,863	Hotel Operating Costs
Lain-lain (Masing-masing < Rp 500 Juta)	6,090,753,206	68,856,770	Others (Each < Rp500 Million)
Jumlah - Bersih	<u>313,429,711,066</u>	<u>652,535,326,737</u>	Total - Net

Beban akrual lain-lain merupakan cadangan biaya pemeliharaan non operasional atas hotel.

Accrued other expenses representing for non operating maintenance cost reserve of hotels.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

19. Pendapatan Diterima Dimuka

19. Unearned Revenues

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Properti			Properti
LRT City Tebet	246,448,714,096	269,983,537,109	LRT City Tebet
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	125,839,675,208	91,239,534,658	LRT City Bekasi Timur Green Avenue
LRT LRT City Cibubur	79,655,114,699	54,097,962,092	LRT LRT City Cibubur
Oase Park	56,834,770,422	22,886,726,580	Oase Park
PT Mega Graha Citra Perkasa	49,822,249,154	32,063,417,879	PT Mega Graha Citra Perkasa
Adhi City Sentul 2	36,778,745,791	19,556,407,024	Adhi City Sentul 2
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	20,136,251,922	16,102,409,159	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
LRT City Sentul	10,185,933,627	10,100,482,079	LRT City Sentul
Cisauk Point	8,324,431,030	8,979,699,766	Cisauk Point
Adhi City Sentul	4,398,034,504	14,061,958,981	Adhi City Sentul
LRT City MTH	3,459,605,250	3,562,871,935	LRT City MTH
Subjumlah	<u>641,883,525,702</u>	<u>542,635,007,262</u>	Subtotal
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	1,136,171,344	1,125,179,298	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Semarang	56,337,760	208,307,802	Hotel GranDhika Semarang
Hotel GranDhika Medan	45,220,953	30,157,137	Hotel GranDhika Medan
Subjumlah	<u>1,237,730,057</u>	<u>1,363,644,237</u>	Subtotal
Operasi Bersama			Join Operation
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	276,847,014,893	254,111,106,100	JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	56,786,995,853	62,735,835,177	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
Subjumlah	<u>333,634,010,746</u>	<u>316,846,941,277</u>	Subtotal
Jumlah	<u>976,755,266,504</u>	<u>860,845,592,776</u>	Total

20. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

20. Other Short Term Liabilities

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Pihak Berelasi			Related Parties
Dividen	18,780,142,238	18,780,142,238	Dividend
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	2,565,119,196	170,256,020	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Sub Jumlah	<u>21,345,261,434</u>	<u>18,950,398,258</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Lainnya	18,619,294,656	15,000,000,000	Others
Sub Jumlah	<u>18,619,294,656</u>	<u>15,000,000,000</u>	Sub Total
Jumlah	<u>39,964,556,090</u>	<u>33,950,398,258</u>	Total

Berdasarkan kontrak No.376/Kojas-ACP/VII/2021, liabilitas jangka pendek lainnya merupakan utang sewa mobil yang telah ditagihkan.

Based on contract No.376/Kojas- ACP/VII/2021, other short-term liabilities represent car rental payables that have been collected.

Penetapan dan pembayaran atas dividen disebutkan dalam penjelasan saldo laba (Catatan 26).

Determination and payment of dividends are mentioned in the statement of retained earnings (Note 26).

21. Utang Obligasi

21. Bonds Payable

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
<u>Utang Obligasi Jangka Pendek</u>			<u>Short-Term Bonds Payable</u>
Obligasi Seri A	-	205,500,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	-	(979,356,712)	Attributable Costs
Jumlah	-	204,520,643,288	Total
<u>Utang Obligasi Jangka Panjang</u>			<u>Long-Term Bonds Payable</u>
Obligasi Seri B	111,000,000,000	111,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	(666,717,763)	(979,281,571)	Attributable Costs
Jumlah	110,333,282,237	110,020,718,429	Total

Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021

Perusahaan melakukan beberapa pendanaan dengan utang obligasi untuk mendukung bisnis Perusahaan.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp500.000.000.000 pada tahun 2021 dengan tanggal efektif 7 Mei 2021 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-62/D.04/2021. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 21 Mei 2021 dengan nomor surat pencatatan No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Sesuai dengan ketentuan yang dimuat dalam Perjanjian Perwalianamanatan, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk telah ditunjuk oleh Perusahaan sebagai Wali Amanat yang mewakili kepentingan Pemegang Obligasi ini.

Obligasi ini diterbitkan dengan jumlah pokok sebesar Rp500.000.000.000 yang dijamin dengan kesanggupan penuh (full commitment). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri yang dikehendaki, yaitu dengan adanya 2 (dua) seri obligasi yang ditawarkan sebagai berikut:

Seri A

Jumlah pokok Obligasi Seri A sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,50% per tahun, jangka waktu 367 hari sejak tanggal emisi.

Adhi Commuter Property Bonds I Year 2021

The Company's initiated several fund raising by issuing bonds to support the Company's business.

The Company has issued bonds amounting Rp500,000,000,000 in 2021 with an effective date on May 7, 2021 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-62/D.04/2021. The listing is made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

Under the provisions contained in the Trustee Agreement, PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk has been appointed by the Company as a Trustee representing the interests of the Bondholders.

These bonds were issued with a principal amount of Rp500,000,000,000 which was guaranteed with full commitment. These bonds are issued scripless, except for Jumbo Bond Certificates which are issued on behalf of PT Kustodian Sentral Efek Indonesia.

These bonds provide an option for the public to choose the desired series, namely by having 2 (two) series of bonds offered as follows:

Series A

Principal amounts of series A Bonds amounting to Rp491,000,000,000 with a fixed interest rate of 10.50% per annum, with a term of 367 days from the issuance date.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Seri B

Jumlah pokok Obligasi Seri B sebesar Rp9.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 11% per tahun, jangka waktu 3 tahun sejak tanggal emisi.

Bunga Obligasi dibayarkan setiap triwulan, sesuai dengan tanggal pembayaran masing-masing Bunga Obligasi. Pembayaran Bunga Obligasi pertama akan dilakukan pada tanggal 20 Agustus 2021 sedangkan pembayaran Bunga Obligasi terakhir sekaligus jatuh tempo masing-masing Obligasi adalah pada tanggal 27 Mei 2022 untuk Obligasi Seri A, dan 20 Mei 2024 untuk Obligasi Seri B.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 dan No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah: idBBB (Triple B).

Terdapat pembayaran atas Obligasi I Seri A Tahun 2022 sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga sebesar 10,50% yang dilakukan pada tanggal 25 Mei 2022 kepada pemegang obligasi yang tercatat di KSEI.

Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022

Berdasarkan Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 Dengan Tingkat Bunga Tetap No. 45 Tanggal 20 Mei 2022, yang dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk-Siregar, SH.,M.Kn, notaris di Jakarta Selatan.

Perusahaan telah menerbitkan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022:

Seri A

Obligasi Seri A Dengan Tingkat Bunga Tetap, Senilai Rp205.500.000.000,- dengan jangka waktu 367 hari kalender dengan suku bunga tetap sebesar 10% dengan pembayaran kupon bunga setiap 3 (tiga) bulan.

Seri B

Obligasi Seri B Dengan Tingkat Bunga Tetap, Senilai Rp102.000.000.000,- dengan jangka waktu 3 (tiga) Tahun dengan suku bunga tetap

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Series B

Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate of 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date.

Bond Interest is paid quarterly, according to the payment date of each Bond Interest. Payment of the first Bond Interest will be made on August 20, 2021, while the payment of Bond Interest and the maturity of each Bond is May 27, 2022 for Series A Bonds, and May 20, 2024 for Series B Bonds.

The Company has carried out a rating by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 and No. RC-141/PEFDIR/II/2021 dated February 16, 2021, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are: idBBB (Triple B).

There was a payment for Bond I Series A in 2022 amounting to Rp491,000,000,000 with an interest rate of 10.50% conducted on May 25, 2022 to bondholders registered at KSEI.

Adhi Commuter Property Bonds II Year 2022

Based on Trustee Agreement Adhi Commuter Properti Bond II Year 2022 No 45 date May 20, 2022, made in front of a Notaris Rosida Radjagukguk-Siregar, SH.,M.Kn, Notary in South Jakarta.

The Company has issued Adhi Commuter Properti Bonds II Year 2022 :

Series A

A Series bond's with Fixed Interest Rate, amounted Rp.205.500.000.000 for a period of 367 days with fixed interest rate of 10% with a coupon payment quarterly.

Series B

B Series bond's with Fixed Interest Rate amounted Rp.102.000.000.000,-for 3(three) years with fixed interest rate of 11% with a coupon payment quarterly.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

sebesar 11% dengan pembayaran kupon bunga setiap 3 (tiga) bulan.

Obligasi ini tidak dijamin dengan jaminan khusus tetapi dijamin dengan seluruh harta kekayaan Perseroan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Hak Pemegang Obligasi adalah paripassu tanpa hak preferen dengan hak kreditur Perseroan lainnya baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari, kecuali hak kreditur Perseroan yang dijamin secara khusus dengan kekayaan Perseroan baik yang telah ada maupun yang akan ada di kemudian hari.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-166/PEF-DIR/III/2022 tanggal 04 Mei 2022, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah: idBBB (Triple B).

This bond is not guaranteed with typical assurance but guaranteed by corporation's assets, both movable or immovable property, both existing or will be existed based on terms on Article 1131 and Article 1132 Code of Civil law.

The right of bondholders are paripassu without preferrent right, except for the right of the creditor of the company which is specifically guaranteed by the company's assets, both existing or will be existed in coming days.

The Company has carried out a rating by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-166/PEF-DIR/III/2022 dated May 04, 2022, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are: idBBB (Triple B).

22. Utang Bank

22. Bank Loan

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			Current Maturities
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	122,050,000,000	250,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	<u>122,050,000,000</u>	<u>250,000,000,000</u>	
Bagian Utang Bank Jangka Panjang			Long-term Maturities of Bank Loan
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	355,487,357,500	223,081,260,361	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah - Bersih	<u>355,487,357,500</u>	<u>223,081,260,361</u>	Total - Net

Fasilitas Kredit Modal Kerja

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green Lot 1

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 tanggal 22 Februari 2023, Grup memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp 160.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%
- Biaya administrasi 0,25%
- Suku Bunga 8,5% p.a:
- Denda 2%

Working Capital Credit Facility

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Eastern Green Lot 1

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 dated February 22, 2023, Group obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Eastern Green Lot Apartments 1. The facility has a period of 5 (five) years from February 22, 2023 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp 160,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0,25%
- Administration fee 0,25%
- Interest Rate 8,5% p.a:
- Fine 2%

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- Biaya APHT 0,50%
- Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:
- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
 - b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia* dengan *Cash Equivalency Factor (CEF)* sebesar 50%.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%;
- c. Current Ratio diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

- *APHT fee of 0.50%*
- The credit facilities are guaranteed by:*
- a. *Land development projects for Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;*
 - b. *Receivables related to income from units of Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower which are tied to cession or fiducia with Cash Equivalency Factor (CEF) of 50%.*

The Company is required to comply with several restrictions, among others:

- a. *DER is maximum of 500%;*
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;*
- c. *Current Ratio above 100%;*
- d. *The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- e. *Maintain equity to be positive.*
- f. *Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- g. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- h. *Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- i. *Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- j. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- k. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.*
- l. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka Panjang tersebut.

Saldo utang bank per 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp154.734.000.000 dan Nihil.

Jumlah pencairan sepanjang 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp160.000.000.000 dan Nihil.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp5.266.000.000 dan Rp99.526.000.000.

Per 30 Septemeber 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Royal Sentul Park**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 17 Mei 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 29 Oktober 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp. 358.700.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long-term loans.

The bank loan balance as of September 30, 2023 and December 31, 2022 amounting to Rp154.734.000.000 Nil respectively.

The amount of disbursement among September 30, 2023 and December 31, 2022 amounting Rp160.000.000.000 and Nil respectively.

Payments made for the year 2023 and 2022 amounted to Rp5.266.000.000 dan Rp99.526.000.000 respectively.

As of September 30, 2023, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –
Royal Sentul Park**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 dated May 17, 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 1,626 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 1 (one) years from October 29, 2023 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp. 358.700.000.000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.25%;
- Administration fee 0.25%;
- Interest Rate 9,15% p.a;
- Fine 2%;
- APHT fee of 0.50%

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for Royal Sentul Park Apartment - Tower 1;
- b. Receivables related to income from units of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.

Group is required to comply with several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- c. Current Ratio diatas 120%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp34.605.857.500 dan Rp128.422.260.361.

Jumlah pencairan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp5.650.000.000 dan Rp9.684.900.000.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp99.466.402.861 dan Rp134.513.469.138.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;*
- c. Current Ratio above 120%;*
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- e. Maintain equity to be positive*
- f. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- g. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- h. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- i. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- j. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- k. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.*
- l. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

The bank loan balance as of September 30, 2023 and December 31, 2022 amounting to Rp34.605.857.500 and Rp128.422.260.361, respectively.

Total disbursement for the year 2023 and 2022 amounting Rp5.650.000.000 and Rp9.684.900.000 respectively.

Payments made for the year 2023 and 2022 amounted to Rp99.466.402.861 and Rp134.513.469.138, respectively.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Per 30 Septemeber 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT
City Bekasi Timur Green Avenue**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021. Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp. 200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,25% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah dan bangunan proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Current Ratio diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- d. Menjaga ekuitas selalu positif.
- e. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

As of September 30, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – LRT
City Bekasi Timur Green Avenue**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021 the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of LRT City Bekasi Timur Green Avenue Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 736 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 4 (four) years from March 16, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp. 200.000.000.000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.25%;
- Administration fee 0.25%;
- Interest Rate 9,25% p.a;
- Fine 2%;
- APHT fee of 0.50%

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land and building development projects for Green Avenue Apartment - Tower 1;
- b. Receivables related to income from units of Green Avenue Apartment - Tower 1 which are tied to *cessie* or *fiducia*.

Group is required to comply with several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;
- b. Current Ratio above 100%;
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- d. Maintain equity to be positive.
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Saldo utang bank per 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Nihil dan Rp38.678.000.000.

Jumlah pencairan pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Nihil.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp38.678.000.000 dan Rp1.097.000.000.

Per 30 Septemeber 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Adhi City Sentul

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 23 Juli 2021. Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul sebanyak 351 unit rumah beserta sarana prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 23 Juli 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp. 105.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya administrasi 0,5%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.
- j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.
- k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of September 30, 2023 and December 31, 2022 amounting to Nil and Rp38.678.000.000.

Total disbursement for the year 2023 and 2022 amounting Nil.

Payments made for the year 2023 and 2022 amounted to Rp38.678.000.000 and Rp1.097.000.000.

As of September 30, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk – Adhi City Sentul

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021 the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for Housing Development Bhumi Anvaya Adhi City Sentul as many as 351 housing units and infrastructure. The facility has a period of 3 (three) years from July 23, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp. 105.000.000.000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.5%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,5%

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah dan bangunan proyek perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Current Ratio diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- d. Interest Coverage Ratio (ICR) di atas 100%
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

- Interest Rate 9,00% p.a;
- Fine 2%;
- APHT fee of 0.50%

The credit facilities are guaranteed by:

- a. *Land and building housing project Bhumi Anvaya Adhi City Sentul;*
- b. *Receivables related to income from Bhumi Anvaya Adhi City Sentul Housing units which are tied with cessie or fiducia.*

Group is required to comply with several restrictions, among others:

- a. *DER is maximum of 500%;*
- b. *Current Ratio above 100%;*
- c. *The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- d. *Interest Coverage Ratio (ICR) di atas 100%*
- e. *Maintain equity to be positive.*
- f. *Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- g. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- h. *Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- i. *Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- j. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- k. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.*
- l. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

Saldo utang bank per 30 Septemeber 2023 dan
31 Desember 2022 masing-masing sebesar
Rp57.408.500.000 dan Rp55.981.000.000.

Jumlah pencairan pada tahun 2023 dan 2022
masing-masing sebesar Rp26.937.500.000 dan
Rp46.207.000.000.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023
dan 2022 sebesar Rp25.510.000.000 dan
Rp16.320.000.000.

Per 30 Septemeber 2023, Perusahaan telah
memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan
seperti yang tertuang dalam masing-masing
perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian
Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020
tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan
memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing
untuk pembayaran kepada vendor. Jangka
waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai
dengan tanggal 24 Agustus 2021. Fasilitas
tersebut mempunyai syarat dan ketentuan
sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp300.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,25%;
- Suku Bunga 8,9% per tahun.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan,
antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas
125%;
- c. Current Ratio diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal
10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank,
Perusahaan diwajibkan memenuh kewajiban-
kewajiban tertentu seperti batasan rasio
keuangan. Perusahaan telah memenuhi
persyaratan pinjaman untuk jangka pendek
tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)*

*The bank loan balance as of September 30, 2023
and December 31, 2022 amounting to
Rp57.408.500.000 and Rp55.981.000.000.*

*Total disbursement for the year 2023 and 2022
amounting to Rp26.937.500.000 and
Rp46.207.000.000.*

*Payments made for the year 2023 and 2022
amounted to Rp25.510.000.000 and
Rp16.320.000.000.*

*As of September 30, 2023, The Company has
complied with all financial restrictions as stated
in each bank loan agreement.*

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

*Based on the Lending Agreement (SP2K) No-
1/28/ACP/VIII/2020 dated August 24, 2020, The
Company obtained a Supply Chain Financing for
payment to vendor. The facility period is 12
(twelve) months until August 24, 2021. The
facility has terms and conditions:*

- *Credit limit of Rp300,000,000,000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee of 0.25%;*
- *Interest Rate 8.9% p.a.*

*The Company is required to comply with several
restrictions, among others:*

- a. *DER is maximum of 500%;*
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above
125%;*
- c. *Current Ratio above 100%;*
- d. *The ratio of paid up capital to credit is at
minimum 10%; and*
- e. *Maintain equity to be positive.*

*As specified by the bank loan agreements, the
Company is required to comply with certain as
covenants, such as financial ratio covenants. The
Company has complied with the respective debt
covenants for these short-term loans.*

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Corporate Loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian
No.182/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 19 Mei
2023, Perusahaan memperoleh Pokok
Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 3
(tiga) tahun sampai dengan tanggal 24 Mei
2026. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan
ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp350.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 1%;
- Suku Bunga 9% per tahun.

Sampai dengan penerbitan laporan, telah
dilakukan pembayaran sebesar
Rp119.211.000.000 atas pinjaman tersebut.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan,
Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank,
Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-
kewajiban tertentu seperti batasan rasio
keuangan. Perusahaan telah memenuhi
persyaratan pinjaman untuk jangka pendek
tersebut.

Corporate Loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the agreement
No.182/S/CBD/CB1/V/2023 dated May 19, 2023,
The Company obtained a Principal of the Credit
Agreement. The facility period is 3 (three) years
until May 24, 2026. The facility has terms and
conditions:

- Credit limit of Rp350,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 1%;
- Interest Rate 9% p.a.

After the reporting period, a payment of
Rp119.211.000.000 has been made for this loan.

As specified by the bank loan agreements, the
Company is required to comply with certain as
covenants, such as financial ratio covenants. The
Company has complied with the respective debt
covenants for these short-term loans.

23. Liabilitas Jangka Panjang Lainnya

23. Other Long Term Liabilities

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya	349,342,106,290	-	PT Adhi Karya
PT Kereta Api Indonesia	44,385,600,000	-	PT Kereta Api Indonesia
Sub Jumlah	393,727,706,290	-	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Sigmaeltra	291,292,125,696	-	PT Sigmaeltra
PT Indonesia Infrastructure Finance	115,883,208,299	-	PT Indonesia Infrastructure Finance
Sub Jumlah	407,175,333,995	-	Sub Total
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang Lainnya	800,903,040,285	-	Total Other Long Term Liabilities

Perusahaan memiliki utang jangka panjang
kepada PT Adhi Karya atas pembelian lahan
Cikunir 2 pada Desember 2021, PT Kereta Api
Indonesia atas Kerjasama dengan proyek Cisauk
Point dan utang jangka panjang kepada pihak
ketiga yaitu PT Sigmaeltra atas pembelian lahan
Adhi City Sentul 2 dan PT Indonesia
Infrastructure Finance atas pendanaan proyek
Cisauk Point.

The Company has a long term liability to PT Adhi
Karya regarding the land purchase for Cikunir 2
on December 2021, to PT Kereta Api Indonesia
regarding partnership on Cisauk point project
and long term liability to a third party – PT
Sigmaeltra regarding Adhi City Sentul 2 land
purchase and PT Indonesia Infrastructure
Finance for Cisauk Point Project funding.

Pinjaman Berjangka Senior

PT Indonesia Infrastructure Finance

Berdasarkan Perjanjian No. PF.02/IV/IIF-TL/2023 tanggal 18 April 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior. Jangka waktu pinjaman 4 (empat) tahun sampai dengan tanggal Maret 2027. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp133.150.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya Fasilitas 0.5%;
- Biaya Struktur 0.5%;
- Biaya Komitmen 0.25%;
- Suku Bunga 10% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT Rp600.000.000.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah dan bangunan Komersial Area dan Tower 1 proyek Cisauk Point.
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Cisauk Point yang diikat dengan cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, Sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman tersebut.

Senior Term Loan

PT Indonesia Infrastructure Finance Based on the agreement No. PF.02/IV/IIF-TL/2023 dated April 18, 2023, The Company obtained a Senior Term Loan Facility. The facility period is 4 (four) years until May, 2027. The facility has terms and conditions:

- Credit limit Rp133.150.000.000;
- The type of credit non revolving;
- Facility fee of 0.5%;
- Structuring fee of 0.5%;
- Commitment fee of 0.25%;
- Interest Rate 10% p.a.;
- Fine 2%;
- APHT fee Rp600.000.000.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land and building Commercial Area on Tower 1 project Cisauk Point;
- b. Receivables related to income from Bhumi Cisauk Point units which are tied with cession or fiducia.

As specified by the loan agreements, the Company is required to comply with certain covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these term loans.

24. Modal Saham

24. Share Capital

30 September 2023 / September 30, 2023				
Nama Pemegang Saham Name of Stakeholders	Jumlah Lembar/ Number of Shares	Kepemilikan/ Ownership %	Jumlah Modal/ Total Capital Rp	Name of Stakeholders
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	90.00%	1,999,990,000,000	PT Adhi Karya Tbk
Koperasi Adhi Sejahtera Masyarakat	100,000 2,222,222,200	0.00% 10.00%	10,000,000 222,222,220,000	Koperasi Adhi Sejahtera Public
Jumlah/Total	22,222,222,200	100.00%	2,222,222,220,000	Total - Net

31 Desember 2022 / December 31, 2022				
Nama Pemegang Saham Name of Stakeholders	Jumlah Lembar/ Number of Shares	Kepemilikan/ Ownership %	Jumlah Modal/ Total Capital Rp	Name of Stakeholders
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	90.00%	1,999,990,000,000	PT Adhi Karya Tbk
Koperasi Adhi Sejahtera Masyarakat	100,000 2,222,222,200	0.00% 10.00%	10,000,000 222,222,220,000	Koperasi Adhi Sejahtera Public
Jumlah/Total	22,222,222,200	100.00%	2,222,222,220,000	Total - Net

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 131 tanggal 25 Februari 2022, Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., modal dasar Grup berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas

Based on the Deed No. 131 dated February 25, 2022 of Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., capital stock of company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 22.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.222.222.220.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU- 98.AH.02.02-Tahun 2011.

80,000,000,000 shares, respectively Rp100 share of nominal value. From the total authorized capital, 22,222,222,200 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,222,222,220,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-98.AH.02.02-Tahun 2011.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti Tbk sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti Tbk in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to Rp8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par value amounting to Rp100. From the total authorized capital, 20,000,000,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of Rp2,000,000,000,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021

25. Tambahan Modal Disetor

25. Additional Paid in Capital

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Agio Saham			Agio Shares
2.222.222.222 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual Rp130 per lembar	56,632,698,985	56,632,698,985	2,222,222,222 shares with nominal value Rp100 per share selling price of Rp796.915 per share
Jumlah	56,632,698,985	56,632,698,985	Total

26. Saldo Laba

26. Retained Earnings

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Ditentukan Penggunaannya :			Appropriated
Saldo Laba Awal Tahun :			Beginning Balance
Cadangan Umum	27,938,767,026	27,938,767,027	General Reserves
Penambahan (Pengurangan) :			Addition :
Cadangan Umum	26,072,115,515	26,072,115,513	
Saldo Akhir	54,010,882,541	54,010,882,540	Ending Balance
Belum Ditentukan Penggunaannya :			Unappropriated
Saldo Awal Tahun	177,267,188,601	72,248,012,343	Beginning Balance
Penambahan (Pengurangan) :			Addition (Deduction)
Laba Bersih Tahun Berjalan	26,261,500,589	105,019,176,258	Profit for the Year
Cadangan Umum	(26,072,115,515)	(26,072,115,513)	General Reserves
Dividen	(26,072,115,515)	(26,072,115,513)	Dividends
Saldo Akhir	151,384,458,160	125,122,957,575	Ending Balance

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 23 April 2019, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2018 dengan persentase sebesar 10%, yaitu sebesar Rp12.907.586.594 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp12.907.472.871 dan Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp113.723 dan telah dibayarkan pada tanggal 4 Agustus 2020.

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing-masing sebesar Rp15.031.180.432, dan sampai dengan penerbitan laporan belum terjadi pembayaran atas dividen tersebut.

Pada tanggal 29 Juni 2021 telah dibayarkan dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp15.031.105.276 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp75.000.

Berdasarkan surat keterangan notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian laba tahun 2021 sebagai dividen tunai sebesar 20% dari laba bersih tahun buku 2021, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 dan dana cadangan sebesar 20% dari laba bersih tahun buku 2021, yaitu sebesar Rp26.072.115.513. Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp7.291.973.431 atas dividen tersebut.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated April 23, 2019, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2018 with percentage 10%, which is equal to Rp12,907,586,594 divided for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting Rp12,907,472,871 and Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera amounting Rp113,723 and has been paid on August 4, 2020.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,432, respectively, and after the reporting period, the dividend has not been paid.

On June 29, 2021 dividend has been paid for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp15,031,105,276 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting to Rp75,000.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 28, 2022, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2021 with percentage 20%, which is equal to Rp26.072.115.513 and general reserve from net income in period 2021 with percentage 20%, which is equal to Rp26.072.115.513. After the reporting period, a payment of Rp7.291.973.431 has been made for this dividend liability.

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Dividen	26,072,115,513	26,072,115,513	Dividends
Penambahan (Pengurangan) :			Addition (Deduction) :
Dividen	<u>(7,291,973,431)</u>	<u>(7,291,973,341)</u>	Dividends
Saldo Akhir	<u>18,780,142,082</u>	<u>18,780,142,172</u>	Ending Balance

27. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

27 Non-Controlling Interest in Subsidiaries

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>			
	<u>Kepemilikan/ Ownership %</u>	<u>Laba (Rugi) Bersih/ Net Income (Loss) Rp</u>	<u>Laba (Rugi)/ Income (Loss) Rp</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	24,064,758	2,425	PT Mega Graha Citra Perkasa
Total		<u>24,064,758</u>	<u>2,425</u>	Total

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

31 Desember 2022 / December 31, 2022					
	Nilai Awal/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Nilai Akhir/ Ending Balance	
Kepemilikan/ Ownership %	Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,667,134	23,982	-	8,691,116
Total		8,667,134	23,982	-	8,691,116

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak: *Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:*

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,688,503	8,686,078	PT Mega Graha Citra Perkasa

Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak: *Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:*

	30 September 2023 / September 30, 2023	30 September 2022 / September 30, 2022	
PT Mega Graha Citra Perkasa	2,425	5,923	PT Mega Graha Citra Perkasa

28. Pendapatan

28 Revenue

	30 September 2023 / September 30, 2023	30 September 2022 / September 30, 2022	
Properti			Property
Adhi City Sentul	62,894,357,902	124,929,596,743	Adhi City Sentul
LRT City MTH	43,365,932,450	-	LRT City MTH
LRT City Sentul	29,694,692,467	35,771,449,591	LRT City Sentul
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	17,557,892,522	13,913,076,348	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
Cisauk Point	15,254,459,492	134,170,478,063	Cisauk Point
Subjumlah	168,767,334,833	308,784,600,745	Subtotal
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	47,152,405,421	41,043,798,572	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan	17,625,786,310	13,320,319,693	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang	17,321,425,356	14,976,395,151	Hotel GrandDhika Semarang
Subjumlah	82,099,617,087	69,340,513,416	Subtotal
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	37,916,249,338	43,396,999,699	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
Subjumlah	37,916,249,338	43,396,999,699	Subtotal
Jumlah Pendapatan Usaha	288,783,201,258	421,522,113,860	Total Revenues

Berdasarkan perjanjian pengelolaan hotel antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020, agar Perusahaan menjalankan operasional hotel dengan target minimal yang telah ditetapkan oleh PT Adhi Karya (Persero)Tbk. Perusahaan wajib membayar profit sharing dengan persentase 95:5 dari EBITDA.

Based on the hotel management agreement between PT Adhi Karya (Persero) Tbk No. 112-1/01/ACP/I/2020 dated January 10, 2020, for the Company to run hotel operations with a minimum target set by PT Adhi Karya (Persero) Tbk. The Company is required to pay profit sharing with a percentage of 95:5 of EBITDA.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

29. Beban Pokok Pendapatan

29 Cost of Revenues

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Properti			Property
Adhi City Sentul	40,168,140,342	79,782,978,003	Adhi City Sentul
LRT City MTH	29,412,403,768	-	LRT City MTH
LRT City Sentul	21,893,592,236	27,583,259,319	LRT City Sentul
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	15,274,314,717	12,795,042,063	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
Cisauk Point	10,324,361,340	107,837,633,270	Cisauk Point
Subjumlah	<u>117,072,812,403</u>	<u>227,998,912,655</u>	Subtotal
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	31,893,328,066	32,335,080,145	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan	12,675,620,600	11,112,449,451	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang	11,629,189,460	10,858,934,493	Hotel GrandDhika Semarang
Subjumlah	<u>56,198,138,126</u>	<u>54,306,464,089</u>	Subtotal
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	<u>36,025,054,562</u>	<u>39,193,014,923</u>	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
Subjumlah	<u>36,025,054,562</u>	<u>39,193,014,923</u>	Subtotal
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	<u><u>209,296,005,091</u></u>	<u><u>321,498,391,667</u></u>	Total Cost Of Revenues

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan hasil kapitaslisasi dari aset real estat dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from property and joint operation representing the result of the capitalization of real estate assets and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

30. Beban Umum dan Administrasi

30 General and Administrative Expense

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Pegawai	17,556,348,102	17,979,621,704	Employees
Kantor	4,039,691,121	1,928,215,876	Office
Sewa	1,975,336,256	2,127,750,003	Rent Vehicle
Umum	1,050,348,923	701,784,724	Office Expenses
Penyusutan Aset Hak Guna	470,025,000	470,025,000	Depreciation of Right-of-Use Assets
Lainnya (Dibawah Rp100 Juta)	169,955,639	795,244,567	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	<u><u>25,261,705,041</u></u>	<u><u>24,002,641,874</u></u>	Total

31. Penghasilan (Beban) Lain-lain

31. Other Income (Expenses)

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Pendapatan Keuangan	90,411,686	1,547,033,191	Financial Income
Penghasilan Sewa Lahan	2,006,289,000	1,486,140,000	Land Rent Income
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(20,305,656,201)	(11,122,697,885)	Other (Charges) Income
Jumlah	<u><u>(18,208,955,515)</u></u>	<u><u>(8,089,524,694)</u></u>	Total

Pendapatan (beban) lainnya terdiri atas pembagian share laba rugi dengan mitra Ketut Masagung dengan porsi 65%-35%; PT KAI dengan porsi 75%-25% atas pengembangan kawasan dan PT Adhi Karya dengan porsi 95%-5% atas pengelolaan hotel . Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan

Other income (expenses) consists of profit & loss share with partners Ketut Masagung with a ratio of 65% -35%; PT. KAI with a ratio of 75%-25% regarding land development and PT Adhi Karya with a ratio of 95%-5% regarding hotel management. The company records this shares as other expenses and classifies it into other income (expenses). In addition, the company also

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

(beban) lain-lain. Selain itu perusahaan membukukan pendapatan lainnya atas sewa lahan yang dimiliki oleh perseroan serta pendapatan (beban) lainnya atas transaksi pengelolaan komersial area di Kawasan perseroan

records other incomes regarding land leases owned by the corporation and other income (expenses) regarding transactions on commercial area management in the company's developments.

32. Beban Keuangan

32. Financial Charge

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Bunga Pinjaman	46,748,277,922	41,445,816,132	Loan Interest
Beban Keuangan lainnya	4,977,527,858	(5,457,273,308)	Other Financial Charge
Beban Bunga Obligasi	<u>19,839,651,170</u>	<u>11,186,548,888</u>	
Jumlah	71,565,456,950	47,175,091,712	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman	<u>(67,468,433,463)</u>	<u>(39,593,140,974)</u>	Less: Capitalization of Loan Interest
Jumlah	<u>4,097,023,487</u>	<u>7,581,950,738</u>	Total

33. Laba Per Saham Dasar

33. Basic Earning Per Share

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

Earnings for the calculation of earning per share are as follows:

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	<u>1.18</u>	<u>2.33</u>	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 30 Septemeber 2023 dan 31 Desember 2022, sebanyak 22.222.222.200 dan 20.000.000.000 saham.

The number of shares based on weighted average of outstanding shares for the calculation of basic earning per share are number of shares as of September 30, 2023 and December 31, 2022 amounted to 22,222,222,200 and 20,000,000,000 shares, respectively.

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	26,261,500,589	51,823,972,004	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	<u>22,222,222,200</u>	<u>22,222,222,200</u>	Weighted Average of Outstanding Shares
Laba Bersih Per Saham	<u>1.18</u>	<u>2.33</u>	Earnings per Share

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Grup tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

34. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

34. Nature and Related Parties Transaction

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Here is related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

Pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Nature of Transactions
PT Adhi Karya Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Pendapatan Akan Diterima, Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Accrued Income, Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Akan Diterima, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Income, Other Assets and Account
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/Subsidiary	Investasi/Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank/Cash on Hand and in Banks
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks and Bank Loan
PT Bank Syariah Mandiri	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Rincian item yang terkait dengan transaksi pihak-pihak yang berelasi :

Detail of items associated with related parties transaction:

	30 September 2023 / September 30, 2023		31 Desember 2022 / December 31, 2022		
	Rp	%	Rp	%	
Aset					Assets
Kas dan Bank	5,834,561,901	0.09	15,807,247,819	0.25	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	1,708,427,911	0.03	3,759,959,511	0.06	Trade Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	-	-	100,226,681,270	1.61	Accrued Revenue
Uang Muka	12,969,606,160	0.20	13,431,267,727	0.22	Advances
Piutang Lain-lain	8,427,551,352	0.13	16,575,954,466	0.27	Other Receivables
Jumlah Aset	28,940,147,323	0.45	149,801,110,793	2.41	Total Assets
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	704,074,371,699	83.73	1,106,209,235,137	390.70	Trade Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	2,565,119,196	0.31	2,559,741,020	0.90	Other Short-Term Liabilities
Utang Bank	477,537,357,500	56.79	473,081,260,361	167.09	Bank Loans
Jumlah Liabilitas	1,184,176,848,395	18.53	1,581,850,236,518	25.41	Total Liabilitas

34. Perjanjian Operasi Bersama

34. Joint Operation Agreement

a. Proyek Gateway Park

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti Tbk sebagai pengganti PT Adhi Karya Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

b. Proyek Urban Signature

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti Tbk sebagai pengganti PT Adhi Karya Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut

a. Gateway Park Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of Gateway Park Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 2 dated June 7, 2017, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti Tbk as substitute of PT Adhi Karya Tbk in the cooperation agreement.

b. Urban Signature Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti Tbk as substitute of PT Adhi Karya Tbk in the cooperation agreement.

**35. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko
Keuangan dan Manajemen Permodalan**

**35. Financial Instrument, Financial Risks
Management, and Capital Management**

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

	30 September 2023 / September 30, 2023	31 Desember 2022 / December 31, 2022
Aset Keuangan:		
Kas dan Bank	19,336,065,549	26,869,792,306
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	1,708,427,911	3,305,904,780
Pihak Ketiga	27,864,533,371	26,343,854,332
Pendapatan Diakui di Muka		
Pihak Berelasi	-	100,296,681,270
Pihak Ketiga	28,933,663,476	73,911,841,290
Piutang Lain-lain	8,640,261,674	15,559,844,348
Aset Lain-lain	252,975,780,690	200,918,557,654
Jumlah Aset Keuangan	339,458,732,671	447,206,475,980
Liabilitas Keuangan:		
Liabilitas pada		
Biaya Perolehan Diamortisasi		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	704,074,371,699	1,153,307,673,089
Pihak Ketiga	426,131,563,968	366,802,945,101
Beban Akrua	313,429,711,066	652,535,326,737
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	2,461,225,191
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	37,399,436,894	33,950,398,258
Utang Obligasi	110,333,282,237	314,541,361,720
Utang Bank	477,537,357,500	473,081,260,361
Utang Lain-lain	2,565,119,196	221,357,332
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,073,514,202,560	2,996,901,547,789

a. Categories and Classes of Financial Loan

Financial Assets:
Cash on Hand and in Banks
Trade Receivable
Related Parties
Third Parties
Accrued Revenues
Related Parties
Third Parties
Other Receivables
Other Assets
Total Financial Assets
Financial Liabilities :
Liabilities at
Amortized Cost
Trade Payables
Related Parties
Third Parties
Accrued Expenses
Lease Liabilities
Other Short Term Liabilities
Bonds Payable
Bank Loan
Other Payable
Total Financial Liabilities

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan**

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba sebagai hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies**

Business of Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Company goals.

The purpose of Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of Group.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas, risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko perubahan kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi dan sosial politik. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, tagihan bruto, piutang retensi dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institus keuangan, yaitu hanya bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

ii. Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara mencocokkan profil jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

The main financial risks facing by Group are credit risk, interest rate risk, liquidity risk, foreign currency exchange rates and the risk of changes in government policy, socio - economic and political conditions. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.

Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, gross receivables, retention receivable and other receivables. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 5.

Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.

ii. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of Group's short - medium and longterm funding as well as and liquidity management requirements. Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

The following table details Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			30 September 2023 / September 30, 2023 Rp	
Utang Usaha	1,046,786,584,666	83,419,351,000	-	-	1,130,205,935,666	-	1,130,205,935,666	Trade Payables
Beban Akruwal	313,429,711,066	-	-	-	313,429,711,066	-	313,429,711,066	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	-	2,043,360,000	-	-	2,043,360,000	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	39,964,556,090	-	-	-	39,964,556,090	-	39,964,556,090	Other Short-term Liabilities
Utang Obligasi	-	-	-	111,000,000,000	111,000,000,000	(666,717,763)	110,333,282,237	Bonds Payable
Utang Bank	193,869,312,967	122,050,000,000	121,843,044,533	39,775,000,000	477,537,357,500	-	477,537,357,500	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,591,485,045,593	207,512,711,000	124,408,163,729	150,775,000,000	2,074,180,920,322	(666,717,763)	2,073,514,202,560	Total Financial Liabilities

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			31 Desember 2022 / December 31, 2022 Rp	
Utang Usaha	1,426,553,858,465	83,419,351,000	-	-	1,509,973,209,465	-	1,509,973,209,465	Trade Payables
Beban Akruwal	618,166,382,582	-	-	-	618,166,382,582	-	618,166,382,582	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	-	2,043,360,000	-	-	2,043,360,000	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	36,561,240,660	-	-	-	36,561,240,660	-	36,561,240,660	Other Short-term Liabilities
Utang Obligasi	-	205,500,000,000	-	111,000,000,000	316,500,000,000	(1,958,638,283)	314,541,361,717	Bonds Payable
Utang Bank	10,662,215,828	300,800,000,000	121,843,044,533	39,775,000,000	473,081,260,361	-	473,081,260,361	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,089,384,956,515	591,762,711,000	124,402,785,533	150,775,000,000	2,956,325,453,068	(1,958,638,283)	2,954,366,814,785	Total Financial Liabilities

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan nonderivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

iii. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

iii. Capital Management

Group purpose in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so that entities can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are commensurate with the level of risk.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan

Group set a number of capital in proportion to the risk. Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham, selisih kurs penjabaran laporan keuangan konsolidasian dalam valuta asing dan saldo laba).

conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, Group monitors capital on the basis of the ratio of adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock, foreign exchange translation adjustment of foreign currency and retained earnings).

	<u>30 September 2023 / September 30, 2023</u>	<u>31 Desember 2022 / December 31, 2022</u>	
Total Liabilitas	3,906,808,234,181	3,863,027,035,700	Total Liability
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	19,336,065,549	26,869,792,306	Less: Cash and Cash Equivalents
Utang Neto	3,887,472,168,632	3,836,157,243,394	Net Debt
Total Ekuitas	2,482,712,779,202	2,457,997,445,178	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	<u>1.57</u>	<u>1.56</u>	Debt to Equity Ratio

36. Informasi Tambahan Arus

a. Transaksi Non Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sebagai berikut:

- Penambahan tanah belum dikembangkan melalui beban akrual sebesar Rp452.326.398.088.
- Pelunasan utang yang diberikan PT Adhi Persada Properti sebesar Rp43.477.461.100 melalui penyerahan unit mall proyek Eastern Green.

b. Rekonsiliasi Liabilitas dari Aktivitas Pendanaan

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari arus kas dan perubahan nonkas. Liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan adalah liabilitas yang arus kas, atau arus kas masa depannya, diklasifikasikan dalam laporan arus kas konsolidasian Grup sebagai arus kas dari aktivitas pendanaan.

36. Supplemental Cash Flows Information

a. Non Cash Transaction

The following are investing and financing activities which do not affect cash flows for periods ended December 31, 2022 as follows:

- *Additional in undeveloped land through accrued expense amounting to Rp452,326,398,088.*
- *Repayment of account payable provided by PT Adhi Persada Properti amounting to Rp43,477,461,100 through transfer of unit mall in Eastern Green project.*

b. Reconciliation of Liabilities Arising From Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and noncash changes. Liabilities arising from financing activities are those for which cash flows were, or future cash flows will be, classified in the Group's consolidated statement of cash flows as cash flows from financing activities.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes	30 September 2023 / September 30, 2023	
	1 Januari 2023/ January 1, 2023	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment			
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	-	-	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Obligasi	313,618,959,097	307,500,000,000	(491,000,000,000)	(839,073,274)	129,279,885,823	Bonds Payable
Utang Bank	565,145,175,209	422,952,520,501	(431,368,148,342)	154,914,973,551	711,644,520,919	Bank Loan
Initial Public Offering	-	278,854,918,985	-	-	278,854,918,985	Initial Public Offering
Jumlah	880,807,494,306	1,009,307,439,486	(922,368,148,342)	154,075,900,277	1,121,822,685,727	Total Liabilities

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2022 / December 31, 2022	
	1 Januari 2021/ January 1, 2021	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment			
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	-	-	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Obligasi	497,958,032,371	307,500,000,000	(491,000,000,000)	(839,073,274)	313,618,959,097	Bonds Payable
Utang Bank	418,645,829,499	422,952,520,501	(431,368,148,342)	154,914,973,551	565,145,175,209	Bank Loan
Initial Public Offering	-	278,854,918,985	-	-	278,854,918,985	Initial Public Offering
Jumlah	918,647,221,870	1,009,307,439,486	(922,368,148,342)	154,075,900,277	1,159,662,413,291	Total Liabilities

37. Segmen Operasi

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

37. Operating Segment

The following are operating segment based on business segment:

	30 September 2023 / September 30, 2023			
	Properti/Real Estat Property/Real Estate	Hotel/ Hotel	Entitas Anak/ Subsidiary	Konsolidasi/ Consolidated
	Rp	Rp	Rp	Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	206,683,584,171	82,099,617,087	-	288,783,201,258
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(153,097,866,965)	(56,198,138,126)	-	(209,296,005,091)
Laba Kotor/ Gross Profits	53,585,717,206	25,901,478,961	-	79,487,196,167
Beban Usaha/ Operating Expenses	(24,796,989,970)	-	(464,715,071)	(25,261,705,041)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(5,252,052,275)	(99,142,713)	-	(5,351,194,988)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	753,404,408	(19,454,712,577)	492,352,654	(18,208,955,515)
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger	24,290,079,370	6,347,623,671	27,637,583	30,665,340,624
Beban Keuangan/ Financial Charges	(4,093,450,662)	-	(3,572,825)	(4,097,023,487)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	20,196,628,708	6,347,623,671	24,064,758	26,568,317,137
Pajak Tangguhan/ Deffered Income Tax	-	-	-	-
Pajak Kini/ Current Income Tax	-	(306,808,981)	-	(306,808,981)
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	20,196,628,708	6,040,814,690	24,064,758	26,261,508,156
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	-	-	-	-
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	20,196,628,708	6,040,814,690	24,064,758	26,261,508,156
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	-	-	-	-
Laba Bersih/ Net Income	20,196,628,708	6,040,814,690	24,064,758	26,261,508,156
Aset Segmen/ Segment Asset	6,095,966,013,493	28,001,016,570	267,100,152,306	6,391,067,182,369
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,710,240,155,108	22,315,343,358	174,252,735,715	3,906,808,234,181

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

	31 Desember 2022 / December 31, 2022			
	Properti/Real Estat <i>Property/Real Estate</i> Rp	Hotel/ <i>Hotel</i> Rp	Entitas Anak/ <i>Subsidiary</i> Rp	Konsolidasi/ <i>Consolidated</i> Rp
Pendapatan Usaha/ <i>Revenues</i>	492,925,439,388	99,762,274,395	-	592,687,713,783
Beban Pokok Pendapatan/ <i>Cost of Revenues</i>	(363,020,997,038)	(75,152,894,513)	-	(438,173,891,551)
Laba Kotor/ <i>Gross Profits</i>	129,904,442,350	24,609,379,882	-	154,513,822,232
Beban Usaha/ <i>Operating Expenses</i>	(35,176,799,936)	-	(706,743,293)	(35,883,543,229)
Beban Pajak Final/ <i>Final Tax Expenses</i>	(14,057,094,737)	(275,509,955)	-	(14,332,604,692)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ <i>Other Income (Expenses) - Net</i>	30,999,704,631	(23,357,061,920)	951,726,153	8,594,368,864
Laba Sebelum Beban Keuangan/ <i>Profit Before Financial Charge</i>	111,670,252,308	976,808,007	244,982,860	112,892,043,175
Beban Keuangan/ <i>Financial Charges</i>	(9,549,194,290)	-	(6,974,243)	(9,556,168,533)
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	102,121,058,018	976,808,007	238,008,617	103,335,874,642
Pajak Tangguhan/ <i>Deferred Income Tax</i>	(117,399,082)	117,399,082	-	-
Pajak Kini/ <i>Current Income Tax</i>	-	(117,399,082)	-	(117,399,082)
Laba Periode Tahun Berjalan/ <i>Profit for The Period Year</i>	102,121,058,018	859,408,925	238,008,617	103,218,475,560
Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Other Comprehensive Income</i>	-	-	-	-
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ <i>Profit (Loss) Attributable to</i>				
Pemilik Entitas Induk/ <i>Owner The Parent</i>	102,121,058,018	859,408,925	238,008,617	103,218,475,560
Kepentingan Non Pengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	-	-	-	-
Laba Bersih/ <i>Net Income</i>	102,121,058,018	859,408,925	238,008,617	103,218,475,560
Aset Segmen/ <i>Segment Asset</i>	5,957,998,140,364	20,440,080,266	246,567,097,089	6,225,005,317,719
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	3,595,651,574,736	19,463,272,263	153,693,745,256	3,768,808,592,255

38. Dampak dari pandemi Covid-19

Pandemik virus Covid-19 yang sedang terjadi sampai dengan tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasi, menuntut pemerintah untuk mengadakan PPKM (Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat) yang membuat pergerakan calon konsumen maupun Grup menjadi terbatas.

Kegiatan usaha Grup menjadi terbatas karena harus mengikuti peraturan Pemerintah yaitu PPKM dan protokol kesehatan. Berbagai upaya terus dilakukan oleh Grup untuk meminimalisir dampak atas wabah ini, antara lain dengan cara meningkatkan penjualan digital melalui memperbanyak leads, agen dan media social, memprioritaskan penjualan dengan cara bayar KPA, dan memperbanyak materi promosi secara digital.

Sampai dengan tanggal pelaporan laporan keuangan ini, dampak spesifik terhadap bisnis, pendapatan, dan nilai terpulihkan dari nilai aset dan liabilitas Grup belum memungkinkan untuk ditentukan pada tahap ini. Dampak-dampak tersebut akan dilaporkan dalam laporan

38. Impact of Covid-19 pandemic

The ongoing Covid-19 virus pandemic as of the issuance date of the consolidated financial statements, requires the government to conduct PPKM (Enforcement of Community Activity Restrictions) which limits the movement of potential consumers and Group.

The Group's business activities are limited because they have to follow Government regulations, PPKM and health protocols. Various efforts have been continuously made by the Group's to minimize the impact of this outbreak, among others by increasing digital sales by increasing leads, agents and social media, prioritizing sales by paying KPA, and increasing digital promotional materials.

As of the reporting date of financial statements, it is not possible to determine the specific impact on the business, revenue and recoverable value of the Group's assets and liabilities at this stage. These impacts will be reported in the financial

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN**

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 Septemeber 2023 dan 2022, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 Septemeber 2022 dan 31 Desember 2022
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2023 and 2022, and
For the Years Ended
September 30, 2023 and December 31, 2022
(Expressed in Rupiah)

keuangan saat dampak tersebut dapat diketahui
dan diestimasi.

*statements when they can be identified and
estimated.*

39. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

39. Event After Reporting Period

Pada tanggal 14 April 2022 ditandatangani perjanjian penyelesaian utang PT Adhi Commuter Properti kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/202018, No. 112-1/36/ADCP/IV/2022. Perjanjian tersebut yang berisi jadwal pembayaran dan nilai utang Perusahaan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Jadwal pembayaran yaitu di tanggal 30 Desember 2022 dengan total nilai utang sebesar Rp349.342.106.290 (termasuk bunga).

On April 14, 2022, a debt completion agreement was signed for the loan agreement between PT Adhi Commuter Properti with PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No.031-2/202018, No. 112-1/36/ADCP/IV/2022. The agreement which contains schedule and total loan. The schedule payment is December 30, 2022 and total loan amounting to Rp349,342,106, 290 (including interest).

40. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan Konsolidasian

40. Management Responsibility and Approval of the Consolidated Financial Statements

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 30 Oktober 2023

The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance October 30, 2023