



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI  
DAN ENTITAS ANAK**

**Laporan Keuangan Konsolidasian  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021 dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022  
dan 31 Desember 2021**

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

***Consolidated Financial Statements  
For The Six-Period  
Ended June 30, 2022 and 2021  
And For The Years Ended  
June 30, 2022  
And December 31, 2021***

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES**

<b>Daftar Isi</b>	<b>Halaman/ <u>Pages</u></b>	<b>Table of Contents</b>
<b>Surat Pernyataan Direksi</b>		<b>Director's Statement Letter</b>
<b>Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Periode Enam Bulan Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021</b>		<b>Consolidated Financial Statements For the Six-Months Periods Ended June 30, 2022 and 2021, and For the Years Ended June 30, 2022 and December 31, 2021</b>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>The Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Kprehensif Lain Konsolidasian	2	<i>The Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	3	<i>The Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	4	<i>The Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	5	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
UNTUK PERIODE ENAM BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL  
30 JUNI 2022 DAN 2021 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL 30 JUNI 2022 DAN 31 DESEMBER 2021  
PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**DIRECTOR'S STATEMENT LETTER RELATING TO  
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
FOR THE SIX MONTHS PERIOD ENDED  
JUNE 30, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS ENDED  
JUNE 30, 2022 AND DECEMBER 31, 2021  
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/<br>Domicile as stated in ID Card  | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015<br>Ciputat Timur                                  |
| Nomor Telepon/ Phone Number                                   | : | 021 – 22822980  |
| Jabatan/ Position   | : | Direktur Utama / President Director   |
|   |   |   |
| 2. Nama/Name  | : | Mochamad Yusuf  |
| Alamat Kantor/Office Address                                  | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur  |
| Alamat Domisili sesuai KTP /<br>Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square<br>RT 002 RW 004 Pekayon Pasar Rebo                                 |
| Nomor Telepon/Phone Number                                    | : | 0812-9404-0331  |
| Jabatan/Title   | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HCM /<br>Director of Finance, Risk Management and HCM |

Menyatakan bahwa :

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian;
2. Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  - a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian telah dimuat secara lengkap dan benar, dan
  - b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Saya bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan.

State that :

1. We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
2. The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
  - a. All information has been fully and correctly disclosed in the consolidated financial statements, and
  - b. The consolidated financial statements do not contain misleading material information or facts, and do not conceal any information and facts;
3. We are responsible for the Company's internal control system within the Company.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter has been made truthfully.

Jakarta, 10 Juli 2022/ July 10, 2022

**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  
METERAL TEMPEL  
EDA JX931320072

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

Untuk Tahun-Tahun yang berakhir pada  
Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For The Years Ended  
As of June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022 / June 30 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>Aset Lancar</b>				<b>Current Assets</b>
Kas dan Bank	4, 32	245,736,517,022	60,530,437,116	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha				Trade Receivable
Pihak Berelasi	5, 32	2,604,871,625	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	5	42,403,608,379	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6, 32	100,226,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	6	65,816,913,167	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	7	3,437,317,835,315	3,233,978,346,534	Inventories
Uang Muka	8	21,730,132,214	25,502,003,295	Advances
Biaya Dibayar di Muka	9	1,486,131,879	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	53,334,531,778	61,603,662,032	Prepaid Taxes
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>3,970,657,222,649</b>	<b>3,635,321,504,731</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>				<b>Noncurrent Assets</b>
Piutang Lain-lain - Non Usaha				Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi	11, 32	13,220,342,249	11,149,640,929	Related Parties
Pihak Ketiga	11	1,309,872,143	595,787,136	Third Parties
Persediaan	7	2,117,782,006,713	2,258,450,446,994	Inventories
Aset Tetap	12	1,341,137,624	1,915,910,894	Property, Plant, and Equipment - Net
Aset Hak Guna - Bersih	13	1,737,698,503	1,737,698,503	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	14	2,611,250,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-lain	15	110,515,698,084	66,578,348,950	Other Assets
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>2,248,518,005,317</b>	<b>2,343,352,433,406</b>	<b>Total Noncurrent Assets</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>6,219,175,227,966</b>	<b>5,978,673,938,137</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Berelasi	16, 32	979,656,277,045	1,157,888,836,371	Related Parties
Pihak Ketiga	16	353,260,517,132	350,100,489,558	Third Parties
Beban Akrual	17	732,630,736,248	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	13	2,043,360,000	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	3,151,556,663	6,151,604,173	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	18	664,659,318,033	638,522,189,638	Unearned Revenues
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	21	400,000,000,000	70,000,000,000	Current Maturities of Bank Loans
Utang Obligasi	20	203,345,415,230	489,027,918,753	Bond Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	19	26,399,232,626	131,095,081	Other Short Term Liabilities
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Pendek</b>		<b>3,365,146,412,977</b>	<b>3,519,129,820,480</b>	<b>Total Current Liabilities</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>NON CURRENT LIABILITIES</b>
Utang Obligasi	20	109,812,342,557	8,930,113,618	Bond Payables
Utang Bank Jangka Panjang	21, 32	352,699,295,834	348,645,829,499	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tangguhan		-	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	19	950,171,436	310,590,123	Other Payable
<b>Jumlah Liabilitas Jangka Panjang</b>		<b>463,461,809,827</b>	<b>359,348,671,153</b>	<b>Total Non Current Liabilities</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>3,828,608,222,804</b>	<b>3,878,478,491,633</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham Modal Dasar - 80.000.000.000 Saham				Share Capital - Rp 100 par value per share Authorized Capital - 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh pada tanggal 25 Februari 2022 dan 31 Desember 2021 sebesar 22.222.222.200 dan 2.000.000 Saham	22	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital on February 28, 2022 and December 31, 2021 amounting to 22,222,222,200 and 2,000,000 shares
Tambahan Modal Disetor	23	56,632,698,984	-	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	24			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		1,866,651,511	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		109,836,788,061	72,248,012,344	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		<b>2,390,558,358,556</b>	<b>2,100,186,779,370</b>	<b>Equity Attributable to Owners of the Parent</b>
Kepentingan Nonpengendali	25	8,646,606	8,667,134	Non-Controlling Interest
<b>JUMLAH EKUITAS</b>		<b>2,390,567,005,162</b>	<b>2,100,195,446,504</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS</b>		<b>6,219,175,227,966</b>	<b>5,978,673,938,137</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

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 Enam Bulan yang berakhir pada  
Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
THE CONSOLIDATED STATEMENTS OF  
PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME  
For The Six Month Period Ended on  
June 30, 2022 and 2021  
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 Juni 2022 / June 30 2022	30 Juni 2021 / June 30, 2021	
PENDAPATAN USAHA	26	307,984,844,356	201,021,030,858	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	(240,265,837,373)	(150,213,215,728)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		67,719,006,983	50,807,815,130	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	28	(15,991,214,176)	(14,429,825,744)	Administration and General Expenses
Beban Pajak Final	11.d	(6,258,916,484)	(3,410,836,636)	Final Tax Expenses
Pendapatan (Beban) Lainnya - Bersih	29	(2,008,467,085)	6,650,167,534	Other Income (Charges) - Net
JUMLAH BEBAN USAHA		(24,258,597,745)	(11,190,494,846)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		43,460,409,238	39,617,320,284	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	30	(5,833,532,506)	(5,687,969,266)	Financial Charge
LABA SEBELUM PAJAK		37,626,876,732	33,929,351,018	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Penghasilan Kini		(38,121,474)	-	Deferred Income Tax
Pajak Penghasilan Tangguhan		-	3,202,287	Current Income Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan - Bersih		(38,121,474)	3,202,287	Total Income Tax Expenses - Net
LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN		37,588,755,258	33,932,553,305	NET INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN		37,588,755,258	33,932,553,305	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		37,588,775,787	33,932,592,247	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		(20,529)	(38,941)	Non Controlling Interest
JUMLAH		37,588,755,258	33,932,553,306	TOTAL
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		37,588,775,787	33,932,592,246	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		(20,529)	(38,941)	Non Controlling Interest
JUMLAH		37,588,755,258	33,932,553,306	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	31	1.69	1.70	BASIC EARNING PER SHARE

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 ARUS KAS KONSOLIDASIAN**  
 Untuk Periode Enam Bulan yang berakhir pada  
 Tanggal 30 Juni 2022 dan 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk**  
**AND SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASHFLOWS**  
 For The Six Month Period Ended on  
 June 30, 2022 and 2021  
 (Expressed in Rupiah)

	30 Juni 2022 / June 30 2022	30 Juni 2021 / June 30, 2021	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Kas dari Pelanggan	335,314,844,895	247,746,517,729	Cash Receipts from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	798,074,075	56,498,586,185	Received from Tax Refunds
Penerimaan Bunga	1,367,993,512	810,642,815	Received from Interest
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban lainnya	(289,457,392,859)	(423,939,454,239)	Payment of Suppliers and Other Expenses
Pembayaran Kepada Karyawan	(12,324,145,811)	(11,133,412,330)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	(9,441,402,530)	(4,681,525,215)	Income Tax Paid
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi</b>	<b>26,257,971,282</b>	<b>(134,698,645,055)</b>	<b>Net Cash Flow Use in Operating Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>			<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(43,591,861,700)	(179,717,811,538)	Acquisition of Undeveloped Land
<b>Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi</b>	<b>(43,591,861,700)</b>	<b>(179,717,811,538)</b>	<b>Net Cash Flow Use in Investing Activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>			<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Penerimaan Pinjaman Bank	402,638,520,501	79,518,000,000	Received from Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Bank	(231,368,148,342)	(4,806,500,000)	Payment for Bank Loans
Pembayaran Beban Pinjaman	(56,864,380,734)	(5,687,969,266)	Payment for Loans Expenses
Penerimaan <i>Initial Public Offering</i>	278,803,527,649	-	Received from Initial Public Offering
Penerimaan Obligasi	305,993,250,000	500,000,000,000	Additional for Bond
Pembayaran Obligasi	(491,000,000,000)	-	Payment for Bond
Pembayaran Dividen	-	(15,031,180,276)	Payment of Dividen
<b>Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b>208,202,769,074</b>	<b>553,992,350,458</b>	<b>Net Cash Flow Provided by Financing Activities</b>
Kas dan Setera Kas Operasi Bersama	(5,662,798,750)	9,077,214,889	Joint Operations of Cash and Cash Equivalents
<b>Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setara Kas</b>	<b>185,206,079,906</b>	<b>248,653,108,754</b>	<b>Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalents</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN</b>	<b>60,530,437,116</b>	<b>44,698,876,735</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE</b>	<b>245,736,517,022</b>	<b>293,351,985,489</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD</b>

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



**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. 92 tanggal 19 Agustus 2021 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-0045012.AH.01.02.Tahun 2021. Salah satu ketentuan terkait perubahan status Perseroan dari perseroan terbatas tertutup menjadi perseroan terbatas terbuka dan menyetujui perubahan nama dari PT Adhi Commuter Properti menjadi PT Adhi Commuter Properti Tbk.

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 Juni 2022 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang

**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 Articles of Association of The Company have been amended several times, most recently by Deed No. 92 dated August 19, 2021 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. One of condition is the change in the status of the Company from a closed limited liability company to an go public limited liability company and agreeing to change the name from PT Adhi Commuter Properti to PT Adhi Commuter Properti Tbk.

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 June 30, 2022 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.



berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

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

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

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

#### 2.a. Entitas Anak

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

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

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	30 Juni 2022 / June 30, 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	238,977,595,821	-
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 2021 / December 31, 2021	
					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	231,993,403,617	-

#### 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.

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.

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

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

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

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

#### 2.a. Subsidiaries

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

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

#### 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.

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Sesuai dengan Akta Notaris No. 05 tanggal 3 Februari 2020, menyetujui pemindahan hak atas saham kepada Koperasi Jasa Sejahtera sebanyak 11 lembar saham atau sebesar Rp11.000.000.

*In accordance with the Notary Deed No. 05 dated February 3, 2020, has been approved the transfer shares of 11 shares or an amount of Rp11,000,000 to the Koperasi Jasa Sejahtera.*

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 yang direncanakan pada Triwulan I 2022.

*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 which are planned in the first Quarter of 2022.*

**2.b. Dewan Komisaris, Direksi dan Manajemen Kunci**

Susunan Direksi pada tanggal 30 Juni 2022 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:

**2.b. Board of Commissioners, Directors and Key Management**

*The composition of Group's Directors as of June 30, 2022 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:*

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
<b>Dewan Komisaris</b>			<b>Board of Commissioners</b>
Komisaris Utama	Pundjung Setya Brata	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
<b>Direksi</b>			<b>Directors</b>
Direktur Utama	Riskan Firman	Riskan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan SDM	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Finance, Risk Management and HR Director
Direktur Pemasaran	Indra Syahrizza Nasution	Indra Syahrizza Nasution	Marketing Director
Direktur Pengelolaan Properti	Hanif Setyo Nugroho	Hanif Setyo Nugroho	Property Management Director
Direktur Pengembangan Bisnis	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Business Development Director

Jumlah karyawan tetap Grup pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebanyak 163 orang (tidak diaudit).

*The number of Group's permanent employees as of June 30, 2022 and December 31, 2021, is 163 people (unaudited).*

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

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

**2.c. 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.

**2.c. 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.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

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
<b>Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021</b>								
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
<b>Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022</b>								
Seri A	205,500	10.00%	PEFINDO	id BBB	1 tahun/years	24 Mei 2022/ May 24, 2022	31 Mei 2023/ May 31, 2023	Belum Lunas/ Outstanding
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

## 2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG PENTING

## 2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

### 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 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. 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

### 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,



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;
- 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.

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;
- 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.

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;
- Amendemen 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 Tangguhan 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:

*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;*
- *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:*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
*For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)*

- *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 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.*



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);
- 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;

*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);*
- 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) 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:

- (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.

- 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's 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) 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.

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 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

*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.*

*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*



ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

and loss as a reclassification adjustment.

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.

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.

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.

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

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 waktudekat (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.

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 designate 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.

**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) 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 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

- 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 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*



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 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.

*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 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.*



#### 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 terdampak.

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 kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

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;

#### 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.

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 instruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;



- 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 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

- 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 'investment grade' 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 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*



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 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

*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 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*



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.

#### **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.

*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.*

#### **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.*



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.

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

#### 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.h. Biaya Dibayar Dimuka

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

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya distribusi, akan dibebankan

*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 end of the reporting period during which the change occurred.*

#### 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. Prepaid Expenses

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

*For operational costs, production costs, procurement costs, distribution costs, will be*



secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

**2.i. Aset Hak-Guna dan Utang Sewa**

Pada tanggal insepasi 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 identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial 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 identifikasi. 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 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 insepasi 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.

*charged in proportion to the revenue recognized in each period.*

**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. *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 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.*



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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 hakguna 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 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

*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 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,*



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 aset 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.

## **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.

*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. 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.*

#### 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.

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.

#### 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.

The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequately the 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 assets development projects are allocated to each property unit by a special identification method.



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 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.

*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 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) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

(e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

**2.1. 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.

**2.1. 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.

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

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

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

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

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:

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:

Tahun/Years

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.

#### 2.m. Aset Takberwujud

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

*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.m. Intangible Asset

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

- 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 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 personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).
  - viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

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.

- means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others;*
- ii. One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the other entity is a member);*
  - iii. Both entities are joint ventures of the same third party;*
  - iv. One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
  - v. The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity 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. 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.

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

## 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.*

*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*



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 imbalan 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.

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

*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 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.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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.

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 (Catatan 40), sehingga biaya emisi obligasi langsung dikurangkan dari hasil emisi dalam rangka memperlihatkan hasil emisi neto obligasi tersebut (Catatan 20).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

*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.*

*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 20).*



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;
  - 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*).

*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*
  - *The contract has commercial substance; and*
  - *It is probable that the Group will receive benefits for the goodstransferred;*
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).*



**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 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.

**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 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.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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, 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

*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 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.*



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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 substantif 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 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).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

*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 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).*



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 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 signifikanitas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

*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 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.*



#### **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.

#### **2.t. 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. Segmetasi 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.

#### **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.t. 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. 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 didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya 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.

**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 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.*



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Pertimbangan diperlukan dalam melakukan klasifikasi operasi bersama/ventura bersama. Pengklasifikasian 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.

*Judgement is also required to classify a joint arrangement. Classifying the arrangement requires the Group to assess their rights and obligations 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.*

**4. Kas dan Bank**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Kas	7,762,527,232	2,852,933,797
Bank		
Pihak-pihak Berelasi		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	8,831,446,641	17,064,247,337
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	17,121,727,262	13,102,865,535
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	7,125,875,132	10,373,533,023
PT Bank Syariah Indonesia	5,411,875,153	4,335,987,641
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	3,137,937,171	2,636,777,316
Sub Total	41,628,861,359	47,513,410,852
Pihak Ketiga		
PT Bank Central Asia Tbk	11,329,762,840	4,783,660,410
PT Bank CIMB Niaga Tbk	13,568,269,425	3,767,609,742
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	7,048,137,475	853,311,686
PT Bank Muamalat	407,162,304	406,181,319
PT Bank Mega Syariah	57,574,529	57,725,521
Lain-lain (masing-masing < Rp100 juta)	47,520,330	42,363,788
Sub Total	32,458,426,903	9,910,852,467
Total Bank	74,087,288,262	57,424,263,319
Deposito Berjangka		
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	163,886,701,528	250,000,000
Jumlah Deposito Berjangka	163,886,701,528	250,000,000
Jumlah	245,736,517,022	60,527,197,116
Tinggal suku bunga deposito berjangka Jangka Waktu	2,50% - 2,75% 1 Bulan/Months	2.75% 1 Bulan/Months

**4. Cash on Hand and in Banks**

Cash on Hand	
Cash in Banks	
Related Parties	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
PT Bank Syariah Indonesia	
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	
Sub Total	
Third Parties	
PT Bank Central Asia Tbk	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	
PT Bank Muamalat	
PT Bank Mega Syariah	
Others (each < Rp100 Million)	
Sub Total	
Total Cash in Banks	
Time Deposits	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	
Total Time Deposits	
Jumlah	
Time deposit interest rate	
Maturity Period	

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

**5. Piutang Usaha**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Piutang Usaha	45,886,485,950	42,793,595,654
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(878,005,946)	(1,096,787,226)
<b>Jumlah Piutang Usaha - Bersih</b>	<b>45,008,480,004</b>	<b>41,696,808,428</b>

Piutang usaha berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Pihak Berelasi</b>		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,690,372,909	1,979,369,359
Lain-lain (masing-masing < Rp100 Juta)	922,820,178	-
Sub Jumlah	2,613,193,087	1,979,369,359
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(8,321,462)	(8,321,462)
<b>Jumlah Pihak Berelasi - Bersih</b>	<b>2,604,871,625</b>	<b>1,971,047,897</b>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Perorangan	-	-
Lain-lain (masing-masing < Rp1 Miliar)	3,333,869,414	1,902,149,039
Sub Jumlah	3,333,869,414	1,902,149,039
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(539,235,421)	(17,758,369)
<b>Jumlah Pihak Ketiga - Bersih</b>	<b>2,794,633,993</b>	<b>1,884,390,670</b>
<b>Operasi Bersama</b>		
JO ACP - UJP (Gateway Park)	39,939,423,449	38,912,077,256
Sub Jumlah	39,939,423,449	38,912,077,256
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(330,449,063)	(1,070,707,395)
<b>Jumlah Operasi Bersama - Bersih</b>	<b>39,608,974,386</b>	<b>37,841,369,861</b>
<b>Jumlah Piutang Usaha - Bersih</b>	<b>45,008,480,004</b>	<b>41,696,808,428</b>

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Belum Jatuh Tempo	3,807,493,383	1,902,149,039
Telah Jatuh Tempo		
Sampai dengan 12 bulan	2,916,048,725	27,279,349,997
Lebih dari 12 bulan sampai dengan 24 bulan	-	-
Lebih dari 24 bulan sampai dengan 36 Bulan	39,162,943,841	13,612,096,618
<b>Jumlah</b>	<b>45,886,485,950</b>	<b>42,793,595,654</b>
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(878,005,946)	(1,096,787,226)
<b>Jumlah Piutang Usaha - Bersih</b>	<b>45,008,480,004</b>	<b>41,696,808,428</b>

**5. Trade Receivable**

Accounts Receivable	45,886,485,950
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	(878,005,946)
<b>Total Account Receivable - Net</b>	<b>45,008,480,004</b>

Accounts receivable by customers are as follows:

<b>Related Parties</b>	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,690,372,909
Others (each < Rp100 Million)	922,820,178
Sub Total	2,613,193,087
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	(8,321,462)
<b>Total Related Parties - Net</b>	<b>2,604,871,625</b>
<b>Third Parties</b>	
Individuals	
Others (each < Rp1 Billion)	3,333,869,414
Sub Total	3,333,869,414
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	(539,235,421)
<b>Total Third Parties - Net</b>	<b>2,794,633,993</b>
<b>Joint Operation</b>	
JO ACP - UJP (Gateway Park)	39,939,423,449
Subtotal of Joint Operation	39,939,423,449
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	(330,449,063)
<b>Total Joint Operation - Net</b>	<b>39,608,974,386</b>
<b>Total Account Receivable - Net</b>	<b>45,008,480,004</b>

Aging of accounts receivable are as follows:

Not Yet Due	3,807,493,383
Past Due	
Up to 12 Months	2,916,048,725
More than 12 months to 24 months	-
More than 24 Months Up to 36 Months	39,162,943,841
<b>Total</b>	<b>45,886,485,950</b>
Less:	
Allowance for Expected Credit Losses	(878,005,946)
<b>Total Account Receivable - Net</b>	<b>45,008,480,004</b>



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Saldo Awal Tahun/Periode	1,096,787,226	1,026,560,453
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	-	547,556,882
Pemulihan di Tahun Berjalan	(218,781,281)	(477,330,109)
Saldo Akhir Tahun/ Periode	<u>878,005,946</u>	<u>1,096,787,226</u>

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

Beginning Balance of the Year/ Period  
Additional in Current Year/Period  
Recovery in Current Year  
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.

## 6. Pendapatan Diakui Dimuka

## 6. Accrued Revenues

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Related Parties</b>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	101,348,327,847	126,601,326,018	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Sub Jumlah	101,348,327,847	126,601,326,018	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(1,121,646,577)	(1,121,646,577)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	<u>100,226,681,270</u>	<u>125,479,679,441</u>	<b>Total Related Parties - Net</b>
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
Perorangan	59,377,893,909	76,527,701,730	Individuals
Badan Usaha	-	148,357,636	Business Entity
Sub Jumlah	59,377,893,909	76,676,059,367	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(670,286,275)	(637,825,670)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	<u>58,707,607,634</u>	<u>76,038,233,696</u>	<b>Total Third Parties - Net</b>
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	7,334,976,733	9,404,090,374	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	7,334,976,734	9,404,090,374	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(225,671,201)	(450,132,546)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Operasi Bersama - Bersih	<u>7,109,305,533</u>	<u>8,953,957,828</u>	<b>Total Joint Operation - Net</b>
Jumlah Pendapatan Diakui Dimuka - Bersih	<u>166,043,594,437</u>	<u>210,471,870,965</u>	<b>Total Accrued Revenues - Net</b>

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:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo Awal Tahun/Periode	2,209,604,793	1,824,371,074	Beginning Balance of the Year/ Period
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	-	1,259,247,648	Additional in Current Year/Period
Pemulihan di Tahun Berjalan	(192,000,739)	(874,013,929)	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun/ Periode	2,017,604,054	2,209,604,793	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

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
<b>Lancar</b>			<b>Current</b>
Hotel	1,092,861,885	954,491,060	Hotel
Aset Real Estat	3,436,224,973,430	3,233,023,855,474	Real Estate Asset
<b>Jumlah</b>	<b>3,437,317,835,315</b>	<b>3,233,978,346,534</b>	<b>Total</b>
<b>Tidak Lancar</b>			<b>Non Current</b>
Aset Real Estat	2,117,782,006,713	2,258,450,446,994	Real Estate Asset
<b>Jumlah</b>	<b>2,117,782,006,713</b>	<b>2,258,450,446,994</b>	<b>Total</b>

### a. Persediaan Hotel

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

### a. Hotel's Inventory

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

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Persediaan Bahan Pembantu	472,907,701	450,752,426	Inventory Supplies
Persediaan Bahan Pokok	507,655,025	404,102,463	Material Inventory
Persediaan Suku Cadang	112,299,159	99,636,171	Spare Parts Inventory
<b>Jumlah Persediaan</b>	<b>1,092,861,885</b>	<b>954,491,060</b>	<b>Total Inventory</b>

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

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

### b. Real Estates Assets

	30 Juni 2022 / June 30, 2022				Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp		
<b>Aset Real Estat - Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Current</b>
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	-	-	(70,073,595,119)	211,264,912,783	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	441,566,555,057	-	(151,983,150,185)	1,994,206,569,480	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,247,062,182,954	215,932,992,874	-	(232,241,684,671)	1,230,753,491,167	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	657,499,547,931	-	(454,298,429,975)	3,436,224,973,430	Sub Total
<b>Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Non Current</b>
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	40,661,165,460	-	(181,329,605,741)	2,117,782,006,713	Undeveloped Land
<b>Jumlah</b>	<b>5,491,474,302,468</b>	<b>738,821,878,851</b>	<b>-</b>	<b>(635,628,035,716)</b>	<b>5,554,006,980,143</b>	<b>Total</b>



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

	31 Desember 2021 / December 31, 2021					
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Pengurangan/ Deduction Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
<b>Aset Real Estat - Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Current</b>
Bangunan Siap Jual	1.073.986.342.758	157.195.819.098	(319.376.606.143)	(630.467.047.811)	281.338.507.902	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1.124.647.262.367	1.134.727.674.022	(3.711.264.016)	(551.040.507.765)	1.704.623.164.608	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579.450.015.877	309.611.069.420	(6.362.064.552)	364.363.162.219	1.247.062.182.964	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	2.778.083.621.002	1.601.534.562.540	(329.449.934.711)	(817.144.393.357)	3.233.023.855.474	Sub Total
<b>Aset Real Estat - Tidak Lancar</b>						<b>Asset Real Estate - Non Current</b>
Tanah Belum Dikembangkan	1.439.760.880.585	1.560.401.823.776	-	(741.712.257.367)	2.258.450.446.994	Undeveloped Land
Jumlah	4.217.844.501.587	3.161.936.386.316	(329.449.934.711)	(1.558.856.650.724)	5.491.474.302.468	Total

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 terdapat pengurangan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Nihil dan Rp329.449.934.711 (Catatan 26).

On June 30, 2022 and December 31, 2021, there were deduction on capitalization amounting to Nil and Rp329,449,934,711 (Note 26).

Pada tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp635.628.035.716 dan Rp1.558.856.650.721.

On June 30, 22 and December 31, 2021, there were deduction on reclassification to accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp635.628.035.716 and Rp1,558,856,650,721.

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>	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/West Java	327,032,868,780	309,501,970,295
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	234,839,513,311	209,051,890,832
Urban Signature (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	242,437,508,919	232,307,750,502
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	188,318,040,243	189,018,920,870
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	150,620,281,136	177,185,722,857
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	145,898,084,733	139,898,084,733
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	127,465,910,401	117,975,038,893
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	74,628,953,968	96,735,038,733
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	130,990,712,107	87,369,759,203
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	105,149,828,024	78,299,983,782
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	72,167,887,591	63,492,351,806
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	3,732,070,633	3,130,175,089
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	669,410,490	656,477,013
Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	190,255,499,144	-
<b>Jumlah/Total</b>		<b>1,994,206,569,480</b>	<b>1,704,623,164,608</b>

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN  
 Untuk Periode Enam Bulan  
 Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
 Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS  
 For the Six-Month Periods  
 Ended June 30, 2022 and 2021, and  
 For the Years Ended  
 June 30, 2022 and December 31, 2021  
 (Expressed in Rupiah)

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 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	425,322,854,005	413,165,572,415
Urban Signiture (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	247,433,311,468	245,792,870,502
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	61,358,179,234	119,014,981,259
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	78,238,479,124	110,296,415,390
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	112,403,252,086	95,142,204,924
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	86,889,656,229	74,304,132,704
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	61,662,072,444	47,423,896,378
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	49,865,864,384	55,542,772,125
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	70,716,070,049	25,647,766,253
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/Jakarta	36,863,752,144	36,861,752,144
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	-	20,040,806,893
PT Mega Graha Citra Perkasa Cibubur	Bogor, Jawa Barat/West Java Cibubur, Jawa Barat/West Java	- -	3,829,011,977 -
<b>Jumlah/Total</b>		<b>1,230,753,491,167</b>	<b>1,247,062,182,964</b>

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 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	121,142,379,108	120,776,588,602
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	64,081,777,443	83,069,034,920
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	11,053,993,841	27,385,526,338
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	-	23,406,048,471
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	14,986,762,391	15,679,385,210
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	11,021,924,361
<b>Jumlah/Total</b>		<b>211,264,912,783</b>	<b>281,338,507,902</b>

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 Asuransi Purna Artanugraha	0508011800005	1 September 2017 - 30 Juni 2022	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Avrist General	010012821000271	1 April 2022 - 1 April 2023	200,532,700,000	Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00018	29 Juni 2021 - 31 Desember 2022	10,000,000,000	Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.20.00006	31 Maret 2022 - 31 Mei 2022	10,000,000,000	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	220111220400060	20 April 2022 - 20 April 2023	619,804,326,000	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	22.E02.19.00017	5 Desember 2019 - 5 Juni 2022	10,000,000,000	The Premiere MTH
PT Asuransi Binagriya Upakara	220901220300010	01 Oktober 2021 - 01 Oktober 2022	10,000,000,000	Adhi City

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.



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

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 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	598,160,105,223	977,402,172,288
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	357,961,841,666	349,342,106,290
MTH 27 - Tebet	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	256,708,767,810	232,987,142,362
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	177,792,621,064
Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/West Java	142,504,095,000	142,844,748,061
Rivia	Bogor, Jawa Barat/West Java	135,682,234,745	134,935,379,421
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	129,225,034,721	129,225,034,721
AdhiCity 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	382,012,202,821	-
Sentul Km 29	Bogor, Jawa Barat/West Java	74,607,004,109	74,091,845,533
Ciracas PPD	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	30,091,666,667	29,971,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	6,702,417,763	6,744,125,133
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/West Java	2,868,615,989	3,113,605,454
Anggana	Bogor, Jawa Barat/West Java	1,258,020,199	-
<b>Jumlah</b>		<b>2,117,782,006,713</b>	<b>2,258,450,446,994</b>

Aset real estat telah dijaminkan kepada bank  
(Catatan 21).

Real estate assets have been pledged as  
collateral to bank (Note 21).

#### 8. Uang Muka

#### 8. Advances

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
<b>Pihak Berelasi</b>			<b>Related Party</b>
PT Adhi Persada Gedung	16,585,049,389	19,660,078,414	PT Adhi Persada Gedung
Sub jumlah Pihak Berelasi	16,585,049,389	19,660,078,414	Subtotal Related Parties
<b>Pihak Ketiga</b>			<b>Third Parties</b>
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,790	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,140,510,800	1,310,944,800	PT Mitekindo
Lainnya (Masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1,901,143,235	2,427,551,291	Others (Each below Rp500 Million)
Sub jumlah Pihak Ketiga	5,145,082,825	5,841,924,881	Subtotal Third Parties
<b>Jumlah Uang Muka</b>	<b>21,730,132,214</b>	<b>25,502,003,295</b>	<b>Total Advances</b>

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.

#### 9. Biaya Dibayar Dimuka

#### 9. Prepaid Expenses

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Asuransi	360,663,921	277,482,029	Insurance
Konsultan	420,794,484	296,830,160	Consultant
Lain-lain	704,673,475	964,064,171	Others
<b>Jumlah</b>	<b>1,486,131,879</b>	<b>1,538,376,360</b>	<b>Total</b>

Biaya dibayar dimuka lain-lain merupakan  
pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga  
hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas  
pembelian merchandise untuk meningkatkan  
penjualan atas unit apartemen Eastern Green.

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 of Eastern Green apartment units.

**10. Perpajakan**

**10. Taxation**

**a. Pajak Dibayar di Muka**

**a. Prepaid Taxes**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	52,904,593,130	61,123,599,636
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 (2)	(174,844,191)	-
Subjumlah	52,729,748,939	61,123,599,636
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 (2)	604,782,839	480,062,396
Subjumlah	604,782,839	480,062,396
<b>Jumlah Pajak Dibayar Dimuka</b>	<b>53,334,531,778</b>	<b>61,603,662,032</b>

**The Company**  
 Value Add Tax - Net  
 Income Tax:  
 Article 4 (2)  
 Subtotal

**Subsidiaries**  
 Income Tax:  
 Article 4 (2)  
 Subtotal  
**Total Prepaid Taxes**

**b. Utang Pajak**

**b. Taxes Payable**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Perusahaan</b>		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	-	-
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	1,273,933,010	1,254,842,645
Pasal 22	23,872,059	-
Pasal 23	1,523,953,509	1,259,412,215
Pasal 29	61,571,965	-
Pasal 4 (2)	-	3,509,002,934
Subjumlah	2,883,330,543	6,023,257,794
<b>Entitas Anak</b>		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	240,137,520	94,683,916
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	24,955,763	30,530,398
Pasal 23	3,132,837	3,132,065
Subjumlah	268,226,120	128,346,379
<b>Jumlah</b>	<b>3,151,556,663</b>	<b>6,151,604,173</b>

**The Company**  
 Value Add Tax - Net  
 Income Tax:  
 Article 21  
 Article 22  
 Article 23  
 Article 29  
 Article 4 (2)  
 Subtotal

**Subsidiaries**  
 Value Add Tax - Net  
 Income Tax:  
 Article 21  
 Article 23  
 Subtotal  
**Total**

**c. Pajak Tangguhan**

**c. Deferred Tax**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
Aset Pajak Tangguhan	3,712,795	3,712,807
Kewajiban Pajak Tangguhan	-	(1,465,850,720)
<b>Jumlah</b>	<b>3,712,795</b>	<b>(1,462,137,913)</b>

Deferred Tax Assets  
 Deferred Tax Liabilities  
**Total**

**d. Beban Pajak**

**d. Taxes Expenses**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021
Sewa	473,225,450	-
Properti	248,463,757,560	38,707,225,800
Sub jumlah	248,936,983,010	38,707,225,800
<b>Beban Pajak Final</b>		
Tarif 10%	47,322,545	-
Tarif 2,5%	6,211,593,939	967,680,645
<b>Jumlah Beban Pajak Final</b>	<b>6,258,916,484</b>	<b>967,680,645</b>
PPH badan	38,121,474	-
<b>Jumlah</b>	<b>6,297,037,958</b>	<b>967,680,645</b>

Rental  
 Property  
 Sub total

**Final Tax Expenses**  
 Rate 10%  
 Rate 2.5%  
**Total Final Tax Expenses**  
 corporate income tax  
**Total**



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
 DAN ENTITAS ANAK  
 CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
 KONSOLIDASIAN  
 Untuk Periode Enam Bulan  
 Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
 Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
 Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
 (Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
 AND SUBSIDIARIES  
 NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENTS  
 For the Six-Month Periods  
 Ended June 30, 2022 and 2021, and  
 For the Years Ended  
 June 30, 2022 and December 31, 2021  
 (Expressed in Rupiah)

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:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Pihak Berelasi</b>		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	11,792,886,917	9,202,036,597
PT Adhi Persada Beton	1,486,140,000	2,006,289,000
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(58,684,668)	(58,684,668)
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	13,220,342,249	11,149,640,929
<b>Pihak Ketiga</b>		
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	1,318,905,775	604,820,768
Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(9,033,632)	(9,033,632)
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	1,309,872,143	595,787,136
Jumlah Piutang Lain-lain -Non Usaha- Bersih	14,530,214,392	11,745,428,065

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:

	Related Party	Third Parties
	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Others Others (Each below Rp10 Million)
	PT Adhi Persada Beton	Less: Allowance for Expected Credit Loss
	Less: Allowance for Expected Credit Loss	Sub Total Other Receivable -Non Trade - Net
	Sub Total Other Receivable-Non Trade - Net	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. Aset Tetap

## 12. Fixed Assets

	30 Juni 2022 / June 30, 2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Subtotal
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Peralatan Kantor	2,682,275,259	574,773,270	-	-	3,257,048,529	Office Equipments
Jumlah	2,682,275,259	574,773,270	-	-	3,257,048,529	Total
Nilai Tercatat	<u>1,915,910,894</u>				<u>1,341,137,624</u>	Carrying Value

  

	31 Desember 2021/December 31, 2021					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya Perolehan</b>						<b>Acquisition Cost</b>
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
Peralatan Kantor	1,532,728,719	1,149,546,540	-	-	2,682,275,259	Office Equipments
Jumlah	1,532,728,719	1,149,546,540	-	-	2,682,275,259	Total
Nilai Tercatat	<u>3,065,457,434</u>				<u>1,915,910,894</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 Japanese 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 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 sebesar Rp574.773.270 dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment as of June 30, 2022, and December 31, 2021 amounting to Rp574.773.270 and Rp1.149.546.540 is recorded as cost of revenue for Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

## 13. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

## 13. 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:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022				
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya Perolehan</b>					<b>Acquisition Cost</b>
Bangunan	6,851,310,115	-	-	6,851,310,115	Buildings
Kendaraan	184,140,317	-	-	184,140,317	Vehicles
Jumlah	7,035,450,432	-	-	7,035,450,432	Total
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Bangunan	5,121,334,342	-	-	5,121,334,342	Buildings
Kendaraan	176,417,587	-	-	176,417,587	Vehicles
Jumlah	5,297,751,929	-	-	5,297,751,929	Total
Nilai Tercatat	<u>1,737,698,503</u>			<u>1,737,698,503</u>	Carrying Value



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

31 Desember 2021/December 31, 2021					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance	
<b>Biaya Perolehan</b>					<b>Acquisition Cost</b>
Kendaraan	3,885,637,359	2,965,672,756	-	6,851,310,115	Vehicles
Peralatan Kantor	91,447,187	92,693,130	-	184,140,317	Office Equipments
<b>Jumlah</b>	<b>3,977,084,546</b>	<b>3,058,365,886</b>	<b>-</b>	<b>7,035,450,432</b>	<b>Total</b>
<b>Akumulasi penyusutan</b>					<b>Accumulated Depreciation</b>
Kendaraan	2,384,387,926	2,736,946,416	-	5,121,334,342	Vehicles
Peralatan Kantor	83,826,588	92,590,999	-	176,417,587	Office Equipments
<b>Jumlah</b>	<b>2,468,214,514</b>	<b>2,829,537,415</b>	<b>-</b>	<b>5,297,751,929</b>	<b>Total</b>
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>1,508,870,032</b>			<b>1,737,698,503</b>	<b>Carrying Value</b>

#### 14. Aset Takberwujud

#### 14. Intangible Asset

30 Juni 2022 / June 30, 2022						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Peralatan Kantor	3,133,500,000	-	-	-	3,133,500,000	Office Equipments
Biaya Perolehan	208,900,000	313,350,000	-	-	522,250,000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>2,924,600,000</b>				<b>2,611,250,000</b>	<b>Carrying Value</b>

  

31 Desember 2021/December 31, 2021						
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Peralatan Kantor	-	3.133.500.000	-	-	3.133.500.000	Office Equipments
Biaya Perolehan	-	208.900.000	-	-	208.900.000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan	-					Accumulated Depreciation
<b>Nilai Tercatat</b>	<b>-</b>	<b>2.924.600.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.924.600.000</b>	<b>Carrying Value</b>

#### 15. Aset Lain-lain

#### 15. Other Assets

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Bank yang Dibatasi Penggunaannya	100,765,653,150	51,782,461,721	Bank Escrow
Beban Ditangguhkan	9,746,332,139	14,795,887,229	Deferred Charges
<b>Jumlah</b>	<b>110,511,985,289</b>	<b>66,578,348,950</b>	<b>Total</b>

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

**16. Utang Usaha**

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
<b>Pihak Berelasi</b>		
Utang pada Entitas Asosiasi	651,274,268,166	645,465,023,117
Supply Chain Financing	210,130,535,796	384,249,795,558
Utang Usaha	69,256,874,634	72,859,476,361
Utang Retensi	48,994,598,449	55,314,541,335
<b>Sub Jumlah</b>	<u>979,656,277,045</u>	<u>1,157,888,836,371</u>
<b>Pihak Ketiga</b>		
Utang Usaha	66,541,510,295	71,082,333,289
Utang Pada Kontraktor	36,647,091,971	29,597,154,423
Utang Pada Konsultan	9,460,613,697	8,488,825,802
Utang Atas Upah Mandor	4,512,457,003	9,449,731,318
Utang Retensi	9,455,074,303	5,163,940,862
Utang Usaha Kerjasama	18,258,598,655	604,264,550
<b>Sub Jumlah</b>	<u>144,875,345,924</u>	<u>124,386,250,244</u>
<b>Operasi Bersama</b>		
Utang pada Entitas Asosiasi	180,090,897,801	193,331,703,365
Utang Usaha	14,891,506,371	19,264,703,261
Utang Retensi	12,211,012,136	11,508,301,655
Utang Pada Konsultan	571,825,804	961,246,851
Utang Atas Upah Mandor	619,929,096	648,284,182
<b>Sub Jumlah</b>	<u>208,385,171,208</u>	<u>225,714,239,314</u>
<b>Jumlah Utang Usaha</b>	<u><u>1,332,916,794,177</u></u>	<u><u>1,507,989,325,929</u></u>

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

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

**16. Trade Payable**

<b>Related Parties</b>
Debt to Associate Entities
Supply Chain Financing
Account Payable
Retention Payables
<b>Sub Total</b>
<b>Third Parties</b>
Account Payable
Contractor Payable
Consultant Payable
Mandor Wages Payable
Retention Payables
Business Partners Payable
<b>Sub Total</b>
<b>Join Operation</b>
Debt to Associate Entities
Account Payable
Retention Payables
Consultant Payable
Mandor Wages Payable
<b>Sub Total</b>
<b>Total Account Payable</b>

All trade payables are denominated in rupiah.

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

**17. Beban Akrua**

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Biaya Pekerjaan Proyek	238,603,529,681	544,756,757,500
Biaya Operasional Proyek	487,000,063,246	254,284,381,275
Biaya Operasional Hotel	5,981,494,525	4,459,579,612
Insentif & Tantiem	-	1,678,975,445
Lain-lain (Masing-masing < Rp 500 Juta)	1,045,648,796	84,633,074
<b>Jumlah - Bersih</b>	<u><u>732,630,736,248</u></u>	<u><u>805,264,326,906</u></u>

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

Project Work Costs
Project Operating Costs
Hotel Operating Costs
Incentives & Tantiem
Others (Each < Rp500 Million)
<b>Total - Net</b>

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 Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

### 18. Pendapatan Diterima Dimuka

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Properti</b>		
The Premier MTH	190,633,451,136	140,210,948,133
Cisauk Point	16,611,532,107	118,216,707,523
Green Avenue	65,059,932,880	54,729,255,088
PT Mega Graha Citra Perkasa	25,768,663,568	20,106,277,904
Adhi City	22,129,870,417	19,549,774,480
LRT Cibubur	31,285,992,024	8,495,407,780
Eastern Green	12,454,728,464	9,543,034,200
Royal Sentul Park	4,423,268,643	5,082,194,294
Oase Park	17,327,486,064	6,554,431,531
MTH 27 Office Suites	149,505,750	-
Subjumlah	385,844,431,053	382,488,030,933
<b>Hotel</b>		
Hotel GranDhika Jakarta	621,512,756	540,602,477
Hotel GranDhika Semarang	208,662,623	83,131,758
Hotel GranDhika Medan	53,053,463	23,865,470
Subjumlah	883,228,842	647,599,705
<b>Operasi Bersama</b>		
JO ACP - UJP (Urban Signature)	218,926,634,385	184,509,922,572
JO ACP - UJP (Gateway Park)	59,005,023,753	70,876,636,428
Subjumlah	277,931,658,138	255,386,559,000
<b>Jumlah</b>	<b>664,659,318,033</b>	<b>638,522,189,638</b>

### 18. Unearned Revenues

<b>Properti</b>	
The Premier MTH	
Cisauk Point	
Green Avenue	
PT Mega Graha Citra Perkasa	
Adhi City	
LRT Cibubur	
Eastern Green	
Royal Sentul Park	
Oase Park	
MTH 27 Office Suites	
Subtotal	
<b>Hotel</b>	
Hotel GranDhika Jakarta	
Hotel GranDhika Semarang	
Hotel GranDhika Medan	
Subtotal	
<b>Join Operation</b>	
JO ACP - UJP (Urban Signature)	
JO ACP - UJP (Gateway Park)	
Subtotal	
<b>Total</b>	

### 19. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Pihak Ketiga</b>		
Dividen	26,072,115,513	312
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	950,171,436	131,095,081
Lainnya	327,117,113	-
Sub Jumlah	27,349,404,062	131,095,393
<b>Jumlah</b>	<b>27,349,404,062</b>	<b>131,095,393</b>

### 19. Other Short Term Liabilities

<b>Third Parties</b>	
Dividend	
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	
Others	
Sub Total	
<b>Total</b>	

Berdasarkan kontrak No.376/Kojas-ACP/VII/2021, liabilitas jangka pendek lainnya merupakan utang sewa mobil yang telah ditagihkan, sedangkan sisa yang belum ditagihkan disebutkan dalam liabilitas sewa (Catatan 13).

Based on contract No.376/Kojas- ACP/VII/2021, other short-term liabilities represent car rental payables that have been collected, while the outstanding balance is stated in rental liabilities (Note 13).

### 20. Utang Obligasi

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Utang Obligasi Jangka Pendek</b>		
Obligasi Seri A	205,500,000,000	491,000,000,000
Biaya yang dapat diatribusikan	(2,154,584,770)	(1,972,081,247)
Jumlah	203,345,415,230	489,027,918,753
<b>Utang Obligasi Jangka Panjang</b>		
Obligasi Seri B	111,000,000,000	9,000,000,000
Biaya yang dapat diatribusikan	(1,187,657,443)	(69,886,382)
Jumlah	109,812,342,557	8,930,113,618

### 20. Bonds Payable

<b>Short-Term Bonds Payable</b>	
Bonds - Series A	
Attributable Costs	
Total	
<b>Long-Term Bonds Payable</b>	
Bonds - Series B	
Attributable Costs	
Total	

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

**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.

**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-

**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 scrippless, 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.

**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



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

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 Perwalianamanatan 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 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

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.

*The right of bondholders are paripassu without preferent 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.*

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).

*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).*

## 21. Utang Bank

## 21. Bank Loan

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk		-	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun</b>			<b>Current Maturities</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	400,000,000,000	70,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	<u>400,000,000,000</u>	<u>70,000,000,000</u>	
<b>Bagian Utang Bank Jangka Panjang</b>			<b>Long-term Maturities of Bank Loan</b>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	352,699,295,834	348,645,829,499	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
<b>Jumlah - Bersih</b>	<u>352,699,295,834</u>	<u>348,645,829,499</u>	<b>Total - Net</b>

### Fasilitas Kredit Modal Kerja

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 tanggal 31 Oktober 2018, Grup memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2018 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 8,8% p.a:
- Denda 2%
- 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*.

### Working Capital Credit Facility

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

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 764/JKC/CSMU/X/2018 dated October 31, 2018, Group obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Eastern Green Lot Apartments 1. The facility has a period of 4 (four) years from 31 October 2018 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 8,8% p.a:
- Fine 2%
- 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 *cessie* or *fiducia*.



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.

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka Panjang tersebut.

Saldo utang bank per 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp50.002.445.834 dan Rp99.526.000.000.

*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.*

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

*The bank loan balance as of June 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp50.002.445.834 and Rp99.526.000.000 respectively.*

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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

Jumlah pencairan sepanjang 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Nil dan Rp98.317.044.533.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp49.523.554.166 dan Rp74.071.500.000.

Per 30 Juni 2022, 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. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, 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 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 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%;
- 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.

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

*For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)*

*The amount of disbursement among June 30, 2022, and December 31, 2021 amounting Nil and Rp98.317.044.533, respectively.*

*Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Rp49.523.554.166 and Rp74.071.500.000, respectively.*

*As of June 30, 2022, 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. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019, 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 4 (four) years from September 20, 2019 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%;*
- 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*



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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp208.950.850.000 dan Rp253.250.829.499.

Jumlah pencairan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp28,261,520,501 dan Rp41.172.284.966.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp44.299.979.499 dan Rp56.146.500.000.

Per 30 Juni 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

- 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 June 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp208.950.850.000 and Rp253.250.829.499, respectively.

Total disbursement for the year 2022 and 2021 amounting Rp28,261,520,501 and Rp41.172.284.966 respectively.

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Rp44.299.979.499 and Rp56.146.500.000, respectively.

As of June 30, 2022, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –  
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 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.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk –  
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 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.
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.



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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp39.775.000.000.

Jumlah pencairan pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Nihil dan Rp40.000.000.000.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Nihil dan Rp225.000.000.

Per 30 Juni 2022, 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%;
- Suku Bunga 9,00% p.a;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,5%

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

- 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 June 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp39.775.000.000.

Total disbursement for the year 2022 and 2021 amounting Nil and Rp40.000.000.000.

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Nil and Rp225.000.000.

As of June 30, 2022, 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%;
- Interest Rate 9,00% p.a;
- Fine 2%;
- APHT fee of 0.50%

The credit facilities are guaranteed by:



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

Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

- 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.

Saldo utang bank per 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp53.971.000.000 dan Rp26.094.000.000.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)**

- 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.

The bank loan balance as of June 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp53.971.000.000 and Rp26.094.000.000.



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

Jumlah pencairan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp27.877.000.000 dan Rp29.264.000.000.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Nihil dan Rp3.170.000.000.

Per 30 Juni 2022, 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 memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

**Kredit Swadana I BTN Lembaga**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Berdasarkan Perjanjian Kredit Swadana I BTN Lembaga No.01/CSTD/PK/CB1/II/2022 tanggal 24 Februari 2022, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 6 (enam) bulan sampai dengan tanggal 24

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Total disbursement for the year 2022 and 2021 amounting to Rp27.877.000.000 and Rp29.264.000.000.

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Nihil and Rp3.170.000.000.

As of June 30, 2022, 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.

**Institutional BTN Self-funding Credit I**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Based on the Institutional BTN Self-funding Credit I Agreement No.01/CSTD/PK/CB1/II/2022 dated February 24, 2022, The Company obtained a Principal of the Credit Agreement. The facility period is 6 (six) months until August 24, 2022. The facility has terms and conditions:

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Agustus 2022. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp150.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 2,75% per tahun.

Sampai dengan penerbitan laporan belum terjadi pembayaran atas pinjaman tersebut.

**Kredit Swadana II BTN Lembaga**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Berdasarkan Perjanjian Kredit Swadana II BTN Lembaga No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 19 Mei 2023. 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 Rp100.000.000.000 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.

- Credit limit of Rp150,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.5%;
- Interest Rate 2.75% p.a.

After the reporting period, the loan has not been paid.

**Institutional BTN Self-funding Credit II**

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Based on the Institutional BTN Self-funding Credit II Agreement No. 261/S/CSTD/CB1/V/2022 dated May 19, 2022, The Company obtained a Principal of the Credit Agreement. The facility period is 12 (twelve) months until May 19, 2023. 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 Rp100.000.000.000 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.

**22. Modal Saham**

**22. Share Capital**

Nama Pemegang Saham <i>Name of Stakeholders</i>	30 Juni 2022 / June 30, 2022		
	Jumlah Lembar/ <i>Number of Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership %</i>	Jumlah Modal/ <i>Total Capital Rp</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	90.00%	1,999,990,000,000
Koperasi Adhi Sejahtera Masyarakat	100,000	0.00%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>2,222,222,200</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,222,222,220,000</b>
Nama Pemegang Saham <i>Name of Stakeholders</i>	31 Desember 2021 / December 31, 2021		
	Jumlah Lembar/ <i>Number of Shares</i>	Kepemilikan/ <i>Ownership %</i>	Jumlah Modal/ <i>Total Capital Rp</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	100.00%	1,999,990,000,000
Koperasi Adhi Sejahtera	100,000	0.00%	10,000,000
<b>Jumlah/Total</b>	<b>20,000,000,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,000,000,000,000</b>



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

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 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.

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 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

**23. Tambahan Modal Disetor**

**23. Additional Paid in Capital**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Agio Saham			Agio Shares
2.222.222.222 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham			2,222,222,222 shares with nominal value Rp100 per share
dengan harga jual Rp130 per lembar	56,632,698,984	-	selling price of Rp796.915 per share
<b>Jumlah</b>	<b>56,632,698,984</b>	<b>-</b>	<b>Total</b>

**24. Saldo Laba**

**24. Retained Earnings**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Ditentukan Penggunaannya :			Appropriated
Saldo Laba Awal Tahun :			Beginning Balance
Cadangan Umum	27,938,767,026	27,938,767,026	General Reserves
Penambahan (Pengurangan) :			Addition :
Dividen	(26,072,115,513)	-	Dividends
<b>Saldo Laba Akhir Tahun</b>	<b>1,866,651,513</b>	<b>27,938,767,026</b>	<b>Ending Balance</b>
Belum Ditentukan Penggunaannya :			Unappropriated
Saldo Awal Tahun	72,248,012,272	(58,112,565,220)	Beginning Balance
Penambahan (Pengurangan) :			Addition (Deduction)
Laba Bersih Tahun Berjalan	37,588,775,787	130,360,577,564	Profit for the Year
<b>Saldo Akhir</b>	<b>109,836,788,059</b>	<b>72,248,012,344</b>	<b>Ending Balance</b>

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(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.

*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.*

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.

*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.*

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.

*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.*

Berdasarkan surat keterangan notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2021 dengan persentase sebesar 20%, yaitu sebesar Rp26.072.115.513. Sampai dengan penerbitan laporan belum terjadi pembayaran atas dividen tersebut.

*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. After the reporting period, the dividend has not been paid.*

## 25. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

## 25. Non-controlling Interest in Subsidiaries

		30 Juni 2022 / June 30, 2022			
Kepemilikan/ Ownership	%	Laba (Rugi) Bersih/ Net Income (Loss)	Laba (Rugi)/ Income (Loss)		
		Rp	Rp		
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	(203,731,212)	(20,528)		PT Mega Graha Citra Perkasa
<b>Total</b>		<b>(203,731,212)</b>	<b>(20,528)</b>		<b>Total</b>

  

		31 Desember 2021 / December 31, 2021				
Kepemilikan/ Ownership	%	Nilai Awal/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Nilai Akhir/ Ending Balance	
		Rp	Rp	Rp	Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,618,064	49,070	-	8,667,134	PT Mega Graha Citra Perkasa
<b>Total</b>		<b>8,618,064</b>	<b>49,070</b>	<b>-</b>	<b>8,667,134</b>	<b>Total</b>



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih  
entitas anak:

*Non-controlling interest on net assets of  
subsidiaries:*

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,646,606	8,667,134	PT Mega Graha Citra Perkasa

Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi)  
bersih entitas anak:

*Non-controlling interest on net profit (loss) of  
subsidiaries:*

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>30 Juni 2021 / June 30, 2021</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	(20,528)	(38,941)	PT Mega Graha Citra Perkasa

## **26. Pendapatan**

## **26. Revenue**

	<u>30 Juni 2022 / June 30, 2022</u>	<u>30 Juni 2021 June 30, 2021</u>	
<b>Properti</b>			<b>Property</b>
Adhi City Sentul	87,676,660,627	-	Adhi City Sentul
Royal Sentul Park	21,438,760,715	68,102,335,645	Royal Sentul Park
Eastern Green	4,706,693,576	73,639,323,080	Eastern Green
Cisauk Point	126,724,716,514		Cisauk Point
Subjumlah	<u>240,546,831,432</u>	<u>141,741,658,725</u>	Subtotal
<b>Hotel</b>			<b>Hotel</b>
Hotel GrandDhika Jakarta	25,034,189,494	21,394,660,700	Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan	8,775,763,827	5,142,217,086	Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang	9,101,118,684	5,182,963,882	Hotel GrandDhika Semarang
Subjumlah	<u>42,911,072,005</u>	<u>31,719,841,668</u>	Subtotal
<b>Operasi Bersama</b>			<b>Joint Operation</b>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	24,526,940,919	27,559,530,465	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Subjumlah	<u>24,526,940,919</u>	<u>27,559,530,465</u>	Subtotal
<b>Jumlah Pendapatan Usaha</b>	<u><u>307,984,844,356</u></u>	<u><u>201,021,030,858</u></u>	<b>Total Revenues</b>

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 (Catatan 29).

*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 (Note 29).*

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

## 27. Beban Pokok Pendapatan

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021
<b>Properti</b>		
Adhi City Sentul	56,399,375,401	-
Royal Sentul Park	16,331,532,497	52,695,668,882
Eastern Green	4,330,905,874	43,518,929,333
Cisauk Point	106,287,637,543	-
Subjumlah	183,349,451,315	96,214,598,215
<b>Hotel</b>		
Hotel GrandDhika Jakarta	20,940,251,837	22,436,595,458
Hotel GrandDhika Medan	7,486,670,471	5,560,878,355
Hotel GrandDhika Semarang	6,930,931,903	5,888,681,679
Subjumlah	35,357,854,211	33,886,155,492
<b>Operasi Bersama</b>		
JO ACP - UJP (Urban Signature)	-	-
JO ACP - UJP (Gateway Park)	21,558,531,847	20,112,462,021
Subjumlah	21,558,531,847	20,112,462,021
<b>Jumlah Beban Pokok Pendapatan</b>	<b>240,265,837,373</b>	<b>150,213,215,728</b>

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan hasil kapitalisasi dari aset real estat dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

## 27. Cost of Revenues

<b>Property</b>	
Cisauk Point	
Royal Sentul Park	
Eastern Green	
Cisauk Point	
Subtotal	
<b>Hotel</b>	
Hotel GrandDhika Jakarta	
Hotel GrandDhika Medan	
Hotel GrandDhika Semarang	
Subtotal	
<b>Joint Operation</b>	
JO ACP - UJP (Urban Signature)	
JO ACP - UJP (Gateway Park)	
Subtotal	
<b>Total Cost Of Revenues</b>	

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).

## 28. Beban Umum dan Administrasi

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021
Pegawai	12,324,145,811	11,167,304,215
Penyusutan Aset Hak Guna	1,731,850,002	1,336,765,895
Kantor	1,277,009,826	1,246,709,661
Beban Kantor	188,292,372	164,784,584
Jasa Profesional	284,795,000	383,980,000
Sewa	-	-
Pemasaran	37,256,987	-
Pendidikan dan Pelatihan	-	32,055,118
Lainnya (Dibawah Rp100 Juta)	147,864,178	98,226,271
Jumlah	15,991,214,176	14,429,825,744

## 29. Penghasilan (Beban) Lain-lain

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021
Pendapatan Keuangan	1,367,993,512	8,212,301,074
Penghasilan Sewa Lahan	1,486,140,000	-
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(4,862,600,597)	(1,562,133,540)
<b>Jumlah</b>	<b>(2,008,467,085)</b>	<b>6,650,167,534</b>

Pendapatan (beban) lainnya merupakan pembebanan biaya terhadap Perusahaan dengan PT Ketut Masagung Corporation untuk Kawasan Royal Sentul Park dengan porsi 65 : 35. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain.

## 28. General and Administrative Expense

Employees	
Depreciation of Right-of-Use Assets	
Office	
Office Expenses	
Professional Fees	
Rent Vehicle	
Marketing	
Education and Training	
Others (Each Below Rp100 Million)	
Total	

## 29. Other Income (Expenses)

Financial Income	
Land Rent Income	
Other (Charges) Income	
Total	

Other income (expenses) represents a charge for the distribution of profit (loss) between Company with PT Ketut Masagung Corporation for the Royal Sentul Park Area with a portion of 65 : 35. The Company records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts.



PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Kontribusi laba (rugi) merupakan bagi hasil terhadap pembagian laba (rugi) antara Perusahaan dengan PT Adhi Karya (Persero) dengan porsi 95 : 5 atas pendapatan Perusahaan sebelum bunga, pajak, depresiasi dan amortisasi. Perusahaan mencatat porsi tersebut sebagai beban lainnya dan diklasifikasikan ke dalam akun penghasilan (beban) lain-lain.

*Profit (loss) contribution represents a charge for the distribution of profit (loss) between Company and PT Adhi Karya (Persero) with a portion of 95 : 5 for earning before interest, tax, depreciation, and amortization with a portion. The Company records this portion as other expenses and is classified into other income (expense) accounts.*

### 30. Beban Keuangan

### 30. Financial Charge

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021	
Bunga Pinjaman	26,011,610,586	27,204,110,365	Loan Interest
Beban Keuangan lainnya	2,006,640,028	473,825,159	Other Financial Charge
Beban Bunga Obligasi	2,865,596,554	-	
Jumlah	30,883,847,168	27,677,935,524	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman	(25,050,314,663)	(21,989,966,258)	Less: Capitalization of Loan Interest
Jumlah	<u>5,833,532,505</u>	<u>5,687,969,266</u>	Total

### 31. Laba Per Saham Dasar

### 31. Basic Earning Per Share

Labanya untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

*Earnings for the calculation of earning per share are as follows:*

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	<u>1.69</u>	<u>1.70</u>	Profit Attributable 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 Juni 2022 dan 31 Desember 2021, 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 June 30, 2022 and December 31, 2021 amounted to 22,222,222,200 and 20,000,000,000 shares, respectively.*

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	30 Juni 2021 June 30, 2021	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	37,588,775,787	33,932,592,247	Profit Attributable to Owner of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	22,222,222,200	20,000,000,000	Weighted Average of Outstanding Shares
Labanya Bersih Per Saham	<u>1.69</u>	<u>1.70</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.*

**32. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi**

**32. 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/ <i>Related Parties</i>	Sifat Hubungan/ <i>Nature of Relationship</i>	Jenis Transaksi/ <i>Nature of Transactions</i>
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 Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

Rincian item yang terkait dengan transaksi pihak-pihak yang berelasi :

*Detail of items associated with related parties transaction:*

	30 Juni 2022 / June 30, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021		
	Rp	%	Rp	%	
<b>Aset</b>					<b>Assets</b>
Kas dan Bank	205,515,562,887	3.30	47,763,410,852	0.61	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	2,613,193,087	0.04	1,971,047,897	0.01	Trade Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	101,348,327,847	1.63	125,479,679,441	4.49	Accrued Revenue
Uang Muka	16,585,049,389	0.27	19,660,078,414	0.48	Advances
Piutang Lain-lain	11,792,886,917	0.19	11,149,640,929	0.18	Other Receivables
Aset Lain-lain	98,107,757,243	(1.58)	51,782,461,721	0.52	Other Assets
<b>Jumlah Aset</b>	<b>239,747,262,885</b>	<b>3.86</b>	<b>257,806,319,254</b>	<b>4.31</b>	<b>Total Assets</b>
<b>Liabilitas</b>					<b>Liabilities</b>
Utang Usaha	979,656,277,045	463.40	1,159,401,716,156	23.83	Trade Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	950,171,436	0.45	131,095,081	0.00	Other Short-Term Liabilities
Utang Bank	752,699,295,834	356.04	418,645,829,499	16.33	Bank Loans
<b>Jumlah Liabilitas</b>	<b>1,733,305,744,315</b>	<b>27.87</b>	<b>1,578,178,640,736</b>	<b>4.31</b>	<b>Total Liabilities</b>

**33. Perjanjian Operasi Bersama**

**33. 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 Signiture**

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 Signiture. 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 Signiture 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 Signiture 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.*

**34. Instrumen Keuangan, Manajemen Risiko  
Keuangan dan Manajemen Permodalan**

**34. Financial Instrument, Financial Risks  
Management, and Capital Management**

**a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan**

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021
<b>Aset Keuangan:</b>		
Kas dan Bank	245,736,517,022	60,530,437,116
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	2,604,871,625	1,971,047,897
Pihak Ketiga	42,403,608,379	39,725,760,531
Pendapatan Diakui di Muka		
Pihak Berelasi	100,226,681,270	125,479,679,441
Pihak Ketiga	65,816,913,167	84,992,191,525
Piutang Lain-lain	14,530,214,392	11,745,428,065
Aset Lain-lain	(168,251,889,051)	66,578,348,950
<b>Jumlah Aset Keuangan</b>	<b>303,066,916,804</b>	<b>391,022,893,525</b>
<b>Liabilitas Keuangan:</b>		
Liabilitas pada		
Biaya Perolehan Diamortisasi		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	979,656,277,045	1,159,401,716,156
Pihak Ketiga	353,260,517,132	348,587,609,773
Beban Akrua	732,630,736,248	805,264,326,906
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	2,043,360,000
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	27,349,404,062	131,095,081
Utang Obligasi	313,157,757,787	497,958,032,371
Utang Bank	752,699,295,834	418,645,829,499
Utang Lain-lain	-	310,590,123
<b>Jumlah Liabilitas Keuangan</b>	<b>3,160,797,348,108</b>	<b>3,232,342,559,909</b>

**a. Categories and Classes of Financial Loan**

<b>Financial Assets:</b>
Cash on Hand and in Banks
Trade Receivable
Related Parties
Third Parties
Accrued Revenues
Related Parties
Third Parties
Other Receivables
Other Assets
<b>Total Financial Assets</b>
<b>Financial Liabilities :</b>
Liabilities at
Amortized Cost
Trade Payables
Related Parties
Third Parties
Accrued Expenses
Lease Liabilities
Other Short Term Liabilities
Bonds Payable
Bank Loan
Other Payable
<b>Total Financial Liabilities</b>

**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 yang 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 mempertimbangkan 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 institusi 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.*





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).

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).

	30 Juni 2022 / June 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Total Liabilitas	3,828,608,222,804	3,878,478,491,633	Total Liability
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	245,736,517,022	60,530,437,116	Less: Cash and Cash Equivalents
Utang Neto	3,582,871,705,782	3,817,948,054,517	Net Debt
Total Ekuitas	2,390,567,005,162	2,100,195,446,504	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	1.50	1.82	Debt to Equity Ratio

### 35. 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 2021 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.

### 35. 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, 2021 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 Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

	1 Januari 2021/ January 1, 2021 Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes Rp	30 Juni 2022 / June 30, 2022 Rp	
		Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment 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)	1,425,228,385	315,883,260,756	Bonds Payable
Utang Bank	418,645,829,499	27,877,000,000	(93,823,533,665)	-	352,699,295,834	Bank Loan
Initial Public Offering	-	286,370,710,594	(3,018,024,584)	-	283,352,686,010	Initial Public Offering
Jumlah	918,647,221,870	621,747,710,594	(587,841,558,249)	1,425,228,385	953,978,602,600	Total Liabilities

	1 Januari 2020/ January 1, 2020 Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes Rp	31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
		Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment Rp			
Liabilitas Sewa	1.532.024.687	-	(2.547.030.573)	3.058.365.886	2.043.360.000	Lease Liabilities
Utang Obligasi	-	500.000.000.000	(2.500.000.000)	458.032.371	497.958.032.371	Bonds Payable
Utang Bank	441.822.544.533	110.436.284.966	(133.613.000.000)	-	418.645.829.499	Bank Loan
Jumlah	443.354.569.220	610.436.284.966	(138.660.030.573)	3.516.398.257	918.647.221.870	Total Liabilities

### 36. Segmen Operasi

### 36. Operating Segment

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

The following are operating segment based on business segment:

	30 Juni 2022 / June 30, 2022			
	Properti/Real Estat Property/Real Estate Rp	Hotel/ Hotel Rp	Entitas Anak/ Subsidiary Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	265,073,772,351	42,911,072,005	-	307,984,844,356
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(204,907,983,162)	(35,357,854,211)	-	(240,265,837,373)
Laba Kotor/ Gross Profits	60,165,789,189	7,553,217,794	-	67,719,006,983
Beban Usaha/ Operating Expenses	(15,601,757,992)	-	(389,456,184)	(15,991,214,176)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(6,211,593,939)	(85,444,019)	-	(6,297,037,958)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	4,967,872,427	(7,164,835,875)	188,496,363	(2,008,467,085)
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charges	43,320,309,685	302,937,900	(200,959,821)	43,422,287,764
Beban Keuangan/ Financial Charges	(5,830,761,114)	-	(2,771,391)	(5,833,532,505)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	37,489,548,571	302,937,900	(203,731,212)	37,588,755,259
Pajak Tangguhan/ Deferred Income Tax	(38,121,474)	38,121,474	-	-
Pajak Kini/ Current Income Tax	-	(38,121,474)	-	(38,121,474)
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	37,489,548,571	264,816,426	(203,731,212)	37,550,633,785
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	-	-	-	-
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Attributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	37,489,548,571	264,816,426	(203,731,212)	37,550,633,785
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	-	-	-	-
Laba Bersih/ Net Income	37,489,548,571	264,816,426	(203,731,212)	37,550,633,785
Aset Segmen/ Segment Asset	5,956,921,899,551	23,275,732,594	238,977,595,821	6,219,175,227,966
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,659,089,444,289	22,972,794,698	146,545,983,817	3,828,608,222,804



**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
DAN ENTITAS ANAK  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

	31 Desember 2021 / December 31, 2021			
	Properti/Real Estat Property/Real Estate Rp	Hotel/ Hotel Rp	Entitas Anak/ Subsidiary Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ <i>Revenues</i>	22,424,973,137	8,986,005,832	-	31,410,978,969
Beban Pokok Pendapatan/ <i>Cost of Revenues</i>	(18,025,484,474)	(10,145,960,094)	-	(28,171,444,568)
Laba Kotor/ <i>Gross Profits</i>	4,399,488,663	(1,159,954,262)	-	3,239,534,401
Beban Usaha/ <i>Operating Expenses</i>	(4,071,695,020)	-	(117,979,078)	(4,189,674,098)
Beban Pajak Final/ <i>Final Tax Expenses</i>	(438,742,902)	-	-	(438,742,902)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ <i>Other Income (Expenses) - Net</i>	605,563,062	1,115,444,023	1,628,142	1,722,635,227
Laba Sebelum Beban Keuangan/ <i>Profit Before Financial Charges</i>	494,613,803	(44,510,239)	(116,350,936)	333,752,628
Beban Keuangan/ <i>Financial Charges</i>	(4,058,216,476)	-	(945,625)	(4,059,162,101)
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	(3,563,602,673)	(44,510,239)	(117,296,561)	(3,725,409,473)
Pajak Tangguhan/ <i>Deffered Income Tax</i>	-	-	-	-
Pajak Kini/ <i>Current Income Tax</i>	-	-	-	-
Laba Periode Tahun Berjalan/ <i>Profit for the Period Year</i>	(3,563,602,673)	(44,510,239)	(117,296,561)	(3,725,409,473)
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>	(3,563,590,854)	(44,510,239)	(117,296,561)	(3,725,397,654)
Kepentingan Non Pengendali/ <i>Non-controlling Interest</i>	(11,819)	-	-	(11,819)
Laba Bersih/ <i>Net Income</i>	(3,563,602,673)	(44,510,239)	(117,296,561)	(3,725,409,473)
Aset Segmen/ <i>Segment Asset</i>	4,533,655,844,456	29,349,342,461	218,755,990,212	4,781,761,177,129
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	2,617,212,592,255	29,665,522,399	126,724,941,864	2,773,603,056,518

**37. 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

**37. 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 Enam Bulan  
Yang Berakhir 30 Juni 2022 dan 2021, dan  
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir  
Pada Tanggal 30 Juni 2022 dan 31 Desember 2021  
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk  
AND SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
For the Six-Month Periods  
Ended June 30, 2022 and 2021, and  
For the Years Ended  
June 30, 2022 and December 31, 2021  
(Expressed in Rupiah)

keuangan saat dampak tersebut dapat diketahui dan diestimasi.

*statements when they can be identified and estimated.*

**38. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan**

**38. 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).*

**39. Tanggung Jawab Manajemen dan Persetujuan atas Laporan Keuangan Konsolidasian**

**39. 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 9 Juni 2022.

*The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance June 9, 2022.*