

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

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

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

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

Daftar Isi	Halaman/ <u>Pages</u>	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		<i>Director's Statement Letter</i>
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Periode Sembilan Bulan Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, Dan Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021		<i>Consolidated Financial Statements For the Nine-Months Periods Ended September 30, 2022 and 2021, And For the Years Ended September 30, 2022 and December 31, 2021</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>The Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif 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 SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL
30 SEPTEMBER 2022 DAN 2021 DAN UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 30 SEPTEMBER 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 NINE MONTHS PERIOD ENDED
SEPTEMBER 30, 2022 AND 2021 AND FOR THE YEARS ENDED
SEPTEMBER 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/
Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01, RT009/RW015
Ciputat Timur |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / <i>President Director</i> |
| | | |
| 2. Nama/Name | : | Mochamad Yusuf |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat Domisili sesuai KTP /
Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square
RT 002 RW 004 Pekayon Pasar Rebo |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 0812-9404-0331 |
| Jabatan/Title | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HCM /
<i>Director of Finance, Risk Management and HCM</i> |

Menyatakan bahwa :

State that :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter has been made truthfully.

Jakarta, 14 Oktober 2022/ *October 14, 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 Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-Tahun yang berakhir pada
Tanggal 30 September 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 September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 September 2022 / September 30 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Bank	4, 32	36,398,942,584	60,530,437,116	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha				Trade Receivable
Pihak Berelasi	5, 32	3,024,302,208	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	5	26,290,259,189	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	60,480,040,426	84,992,191,525	Third Parties
Persediaan	7	4,017,112,749,441	3,233,978,346,534	Inventories
Uang Muka	8	19,878,161,757	25,502,003,295	Advances
Biaya Dibayar di Muka	9	1,739,353,122	1,538,376,360	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	43,094,699,884	61,603,662,032	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		4,308,245,189,881	3,635,321,504,731	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Noncurrent Assets
Piutang Lain-lain - Non Usaha				Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi	11, 32	13,963,412,249	11,149,640,929	Related Parties
Pihak Ketiga	11	1,505,173,881	595,787,136	Third Parties
Persediaan	7	1,617,338,872,026	2,258,450,446,994	Inventories
Aset Tetap	12	1,053,750,989	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	2,454,575,000	2,924,600,000	Intangible Asset
Aset Lain-lain	15	122,516,862,857	66,578,348,950	Other Assets
Jumlah Aset Tidak Lancar		1,760,570,345,506	2,343,352,433,406	Total Noncurrent Assets
JUMLAH ASET		6,068,815,535,387	5,978,673,938,137	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Berelasi	16, 32	975,343,063,505	1,157,888,836,371	Related Parties
Pihak Ketiga	16	427,215,002,088	350,100,489,558	Third Parties
Beban Akrua	17	615,884,197,108	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	13	2,043,360,000	2,043,360,000	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	2,750,813,119	6,151,604,173	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	18	758,519,098,725	638,522,189,638	Unearned Revenues
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	21	345,000,000,000	70,000,000,000	Bank Loans
Utang Obligasi	20	203,933,029,259	489,027,918,753	Bond Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	19	20,340,636,231	131,095,081	Other Short Term Liabilities
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		3,351,029,200,035	3,519,129,820,480	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON CURRENT LIABILITIES
Utang Obligasi	20	109,916,530,493	8,930,113,618	Bond Payables
Utang Bank Jangka Panjang	21, 32	202,845,925,594	348,645,829,499	Long-term Bank Loan
Liabilitas Pajak Tangguhan		-	1,462,137,913	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	19	221,657,357	310,590,123	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		312,984,113,444	359,348,671,153	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		3,664,013,313,479	3,878,478,491,633	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Atributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk				of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp100 per Saham				Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal Dasar - 80.000.000.000 Saham				Authorized Capital - 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	22	2,222,222,220,000	2,000,000,000,000	Subscribed and Fully Paid Capital
Tambahan Modal Disetor	23	56,632,698,985	-	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	24			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		54,010,882,541	27,938,767,026	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		71,927,747,326	72,248,012,344	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		2,404,793,548,852	2,100,186,779,370	Equity Atributable to Owners of the Parent
Kepentingan Nonpengendali	25	8,673,057	8,667,134	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2,404,802,221,908	2,100,195,446,504	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6,068,815,535,387	5,978,673,938,137	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
**LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN**
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 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 Nine Month Period Ended on
September 30, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	30 September 2022 / September 30 2022	30 September 2021 / September 30, 2021	
PENDAPATAN USAHA	26	421,522,113,860	292,469,381,626	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	(321,498,391,667)	(226,459,102,254)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		100,023,722,193	66,010,279,372	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	28	(24,002,641,874)	(21,294,670,105)	Administration and General Expenses
Beban Pajak Final	10.d	(8,456,092,723)	(4,998,089,431)	Final Tax Expenses
Pendapatan (Beban) Lainnya - Bersih	29	(8,089,524,694)	15,991,550,151	Other Income (Charges) - Net
JUMLAH BEBAN USAHA		(40,548,259,291)	(10,301,209,385)	TOTAL OPERATING EXPENSES
LABA SEBELUM BEBAN KEUANGAN		59,475,462,902	55,709,069,987	PROFIT BEFORE FINANCIAL CHARGES
Beban Keuangan	30	(7,581,950,738)	(8,894,712,897)	Finance Charge
LABA SEBELUM PAJAK		51,893,512,164	46,814,357,090	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Pajak Penghasilan Kini		(69,540,160)	-	Current Income Tax
Jumlah Beban Pajak Penghasilan - Bersih		(69,540,160)	-	Total Income Tax Expenses - Net
LABA BERSIH TAHUN/PERIODE BERJALAN		51,823,972,004	46,814,357,090	NET INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN/PERIODE BERJALAN		51,823,972,004	46,814,357,090	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR/PERIOD
LABA (RUGI) YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		51,823,966,081	46,814,394,877	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		5,923	(37,787)	Non Controlling Interest
JUMLAH		51,823,972,004	46,814,357,090	TOTAL
LABA (RUGI) KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				COMPREHENSIVE PROFIT (LOSS) ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik Entitas Induk		51,823,966,081	46,814,394,877	Owner of The Parent
Kepentingan Non Pengendali		5,923	(37,787)	Non Controlling Interest
JUMLAH		51,823,972,004	46,814,357,090	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	31	2.33	2.34	BASIC EARNING PER SHARE

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY
For The Nine Month Period Ended on
September 30, 2022 and 2021
(Expressed in Rupiah)

Catatan/ Notes	Saldo Laba/ Retained Earning				Jumlah/ Total Rp	Kepentingan Non-Pengendali/ Non-Controlling Interest Rp	Jumlah Ekuitas/ Total Equity Rp		
	Modal Saham/ Capital Stock Rp	Tambahan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital Rp	Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated Rp	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated Rp					
SALDO PER 31 DESEMBER 2020	2,000,000,000,000	-	27,938,767,026	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2020	
Laba Tahun Berjalan	-	-	-	130,360,577,494	130,360,577,494	49,070	130,360,626,564	Profit For The Period	
SALDO PER 31 DESEMBER 2021	2,000,000,000,000	-	27,938,767,026	72,248,012,274	2,100,186,779,300	8,667,134	2,100,195,446,434	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2021	
Modal Disetor	22	222,222,220,000	-	-	222,222,220,000	-	222,222,220,000	Paid in Capital	
Tambahan Modal Disetor	23	-	56,632,698,985	-	56,632,698,985	-	56,632,698,985	Additional Paid in Capital	
Laba Tahun Berjalan		-	-	51,823,966,081	51,823,966,081	5,923	51,823,972,004	Profit For The Period	
Kepentingan Non Pengendali	25	-	-	-	-	-	-	Non-controlling Interest	
Dana Cadangan	22	-	-	26,072,115,515	(26,072,115,515)	-	-	General Reserve	
Dividen Tunai	22	-	-	(26,072,115,515)	(26,072,115,515)	-	(26,072,115,515)	Cash Dividends	
SALDO PER 30 SEPTEMBER 2022		2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	71,927,747,326	2,404,793,548,852	8,673,056	2,404,802,221,908	BALANCE AS OF SEPTEMBER 30 2022

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK**
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Periode Sembilan Bulan yang berakhir pada
Tanggal 30 September 2022 dan 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

	30 September 2022 / September 30 2022	30 September 2021 / September 30, 2021	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan	497,038,404,625	343,078,314,481	Cash Receipts from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	798,074,075	56,498,586,185	Received from Tax Refunds
Penerimaan Bunga	1,547,033,191	1,684,580,355	Received from Interest
Pembayaran kepada Pemasok dan Beban lainnya	(426,561,533,122)	(556,366,261,961)	Payment of Suppliers and Other Expenses
Pembayaran kepada Karyawan	(17,979,621,704)	(16,585,952,033)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	(14,593,670,186)	(11,498,447,628)	Income Tax Paid
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	40,248,686,879	(183,189,180,601)	Net Cash Flow Use in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Investasi pada Operasi Bersama	16,680,000,000	-	Investment in Joint Operation
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(63,666,431,680)	(202,767,311,538)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(46,986,431,680)	(202,767,311,538)	Net Cash Flow Use in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Pinjaman Bank	435,652,520,501	79,090,694,501	Received from Bank Loans
Pembayaran Pinjaman Bank	(456,368,148,342)	(46,909,142,851)	Payment for Bank Loans
Pembayaran Beban Pinjaman	(79,158,383,296)	(47,718,146,155)	Payment for Loans Expenses
Penerimaan <i>Initial Public Offering</i>	278,854,918,985	-	Received from Initial Public Offering
Penerimaan Obligasi	305,993,250,000	500,000,000,000	Additional for Bond
Pembayaran Obligasi	(491,000,000,000)	-	Payment for Bond
Pembayaran Dividen	(7,291,973,431)	(15,031,180,276)	Payment of Dividen
Pembayaran Liabilitas Sewa	-	(3,156,847,673)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(13,317,815,583)	466,275,377,546	Net Cash Flow Provided by Financing Activities
Kas dan Setera Kas Operasi Bersama	(4,075,934,148)	7,038,964,616	Joint Operations of Cash and Cash Equivalents
Kenaikan (Penurunan) Neto Kas dan Setera Kas	(24,131,494,532)	87,357,850,023	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalents
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	60,530,437,116	44,698,876,735	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	36,398,942,584	132,056,726,758	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD

1. Umum

1. General

1.a Pendirian dan Informasi Umum

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

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

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 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 September 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 September 30, 2022 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

1.b 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:

1.b 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:

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Tahun Operasi Komersial/ Start of Commercial Operation	30 September 2022 / September 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	243,291,533,889	-
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.

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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam 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.

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

1.c Dewan Komisaris, Direksi dan Manajemen Kunci

Susunan Direksi pada tanggal 30 September 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:

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
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
Direksi			Directors
Direktur Utama	Rizkan Firman	Riskan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Managemen 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 September 2022 dan 31 Desember 2021 sebanyak 132 dan 163 orang (tidak diaudit).

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

1.d 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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

1.c Board of Commissioners, Directors and Key Management

The composition of Group's Directors as of September 30, 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 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Dewan Komisaris			Board of Commissioners
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
Direksi			Directors
Direktur Utama	Rizkan Firman	Riskan Firman	President Director
Direktur Keuangan, Managemen 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

The number of Group's permanent employees as of September 30, 2022 and December 31, 2021, are 132 and 163 people (unaudited).

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

1.d 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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri A	491,000	10.50%	PEFINDO	id BBB	367 hari/days	20 Mei 2021/ May 20, 2021	27 Mei 2022/ May 27, 2022	Lunas/Paid
Seri B	9,000	11.00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/years	20 Mei 2021/ May 20, 2021	27 Mei 2024/ May 27, 2024	Belum Lunas/ Outstanding
Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022								
Seri A	205,500	10.00%	PEFINDO	id BBB	1 tahun/years	24 Mei 2022/ May 24, 2022	31 Mei 2023/ May 31, 2023	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

1. 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

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

konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut. Biaya perolehan umumnya didasarkan pada nilai wajar imbalan yang diserahkan dalam pemerolehan aset.

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

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

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

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

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

in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

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

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

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

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

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

pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

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

Hingga tanggal laporan keuangan ini diotorisasi, Perusahaan masih melakukan evaluasi atas dampak potensial dari penerapan standar baru, amandemen 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.

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

January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

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

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

2.e. Principles of Consolidation

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

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

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

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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.

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

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

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

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam 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.

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.

and loss as a reclassification adjustment.

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

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

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

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

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.*

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

- 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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

- 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

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

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

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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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 terdukung 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 'investmentgrade' according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Effective Interest Method

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

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

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

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

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 berintensi 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 identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasian, Grup menilai apakah:

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasian – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substantial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset 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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 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 hak-guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.1).

Utang sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar pada 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 Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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 adequatethe capitalization criteria as follows:

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

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

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

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

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.

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.

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

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

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.

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 Aset

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*

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

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

- 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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

- 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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

Untuk Periode Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 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.

*For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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.

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).

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).

Hotel

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

Pendapatan dan Beban Bunga

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

Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.

2.r. Pinjaman

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

Hotel

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

Interest Income and Expenses

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

Expenses are recognized as incurred on an accrual basis.

2.r. Borrowing

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

dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

Kapitalisasi biaya pinjaman dimulai pada saat Grup telah melakukan aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya serta pengeluaran untuk aset dan biaya pinjamannya telah terjadi.

Kapitalisasi biaya pinjaman dihentikan ketika secara substansial seluruh aktivitas yang diperlukan untuk mempersiapkan aset kualifikasian agar dapat digunakan atau dijual sesuai dengan intensinya telah selesai.

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

exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

Capitalization of borrowing costs commences when the Group undertakes activities necessary to prepare the asset for its intended use or sale and expenditures for the asset and its borrowing costs has been incurred.

Capitalization of borrowing costs ceases when substantially all the activities necessary to prepare the qualifying assets for its intended use or sale are complete.

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

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

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

tersebut masing-masing diakui dalam penghasilan komprehensif lain atau ekuitas.

Jumlah pajak kini untuk periode berjalan dan periode sebelumnya yang belum dibayar diakui sebagai liabilitas. Jika jumlah pajak yang telah dibayar untuk periode berjalan dan periode-periode sebelumnya melebihi jumlah pajak yang terutang untuk periode tersebut, maka kelebihanannya 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 Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

equity. In this case, the tax is recognized in other comprehensive income or equity, respectively.

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

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

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

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 signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

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

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.u. Segmen Operasi

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. 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.u. Operating Segment

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

An operating segment is a component of the entity:

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

**3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan
Pertimbangan Akuntansi Penting**

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

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

Rugi Penurunan Nilai Pinjaman Diberikan dan Piutang

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya 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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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

4. Cash on Hand and in Banks

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Kas	4,982,974,095	2,852,933,797	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak-pihak Berelasi			Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	4,214,994,912	17,064,247,337	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7,032,552,402	13,102,865,535	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1,937,015,911	10,373,533,023	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia	1,877,927,598	4,335,987,641	PT Bank Syariah Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	414,768,192	2,636,777,316	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Total	<u>15,477,259,016</u>	<u>47,513,410,852</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Central Asia Tbk	3,376,792,703	4,783,660,410	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	6,732,518,775	3,767,609,742	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	5,261,934,522	853,311,686	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat	485,819,205	406,181,319	PT Bank Muamalat
Lain-lain (masing-masing < Rp100 juta)	81,644,267	100,089,309	Others (each < Rp100 Million)
Sub Total	<u>15,938,709,473</u>	<u>9,910,852,467</u>	Sub Total
Total Bank	<u>31,415,968,489</u>	<u>57,424,263,319</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	250,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah Deposito Berjangka	-	250,000,000	Total Time Deposits
Jumlah	<u>36,398,942,584</u>	<u>60,527,197,116</u>	Jumlah
Tinggal suku bunga deposito berjangka Jangka Waktu		2.75% 1 Bulan/Months	Time deposit interest rate Maturity Period

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

5. Piutang Usaha

5. Trade Receivable

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Piutang Usaha	30,192,567,343	42,793,595,654	Accounts Receivable
<i>Dikurangi:</i>			Less:
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(878,005,946)</u>	<u>(1,096,787,226)</u>	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>29,314,561,397</u>	<u>41,696,808,428</u>	Total Account Receivable - Net

Piutang usaha berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut: *Accounts receivable by customers are as follows:*

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,690,372,909	1,979,369,359	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lainnya (masing-masing < Rp100 Juta)	1,342,250,761	-	Others (each < Rp100 Million)
Sub Jumlah	3,032,623,670	1,979,369,359	Sub Total
<i>Dikurangi:</i>			Less:
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(8,321,462)</u>	<u>(8,321,462)</u>	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	<u>3,024,302,208</u>	<u>1,971,047,897</u>	Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	-	-	Individuals
Lain-lain (masing-masing < Rp1 Miliar)	5,009,622,134	1,902,149,039	Others (each < Rp1 Billion)
Sub Jumlah	5,009,622,134	1,902,149,039	Sub Total
<i>Dikurangi:</i>			Less:
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(539,235,421)</u>	<u>(17,758,369)</u>	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	<u>4,470,386,713</u>	<u>1,884,390,670</u>	Total Third Parties - Net
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	22,150,321,539	38,912,077,256	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Sub Jumlah	22,150,321,539	38,912,077,256	Subtotal of Joint Operation
<i>Dikurangi:</i>			Less:
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(330,449,063)</u>	<u>(1,070,707,395)</u>	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Operasi Bersama - Bersih	<u>21,819,872,476</u>	<u>37,841,369,861</u>	Total Joint Operation - Net
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>29,314,561,397</u>	<u>41,696,808,428</u>	Total Account Receivable - Net

Piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut: *Aging of accounts receivable are as follows:*

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
0 sampai dengan 12 bulan	8,042,245,804	29,181,499,036	0 up to 12 Months
Lebih dari 12 bulan			More than 12 months
sampai dengan 24 bulan	-	-	to 24 months
Lebih dari 24 bulan			More than 24 Months
Sampai dengan 36 Bulan	22,150,321,539	13,612,096,618	Up to 36 Months
Jumlah	<u>30,192,567,343</u>	<u>42,793,595,654</u>	Total
<i>Dikurangi:</i>			Less:
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(878,005,946)</u>	<u>(1,096,787,226)</u>	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	<u>29,314,561,397</u>	<u>41,696,808,428</u>	Total Account Receivable - Net

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian
adalah sebagai berikut:

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

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Saldo Awal Tahun/Periode	1,096,787,226	1,026,560,453	<i>Beginning Balance of the Year/ Period</i>
Penambahan di Tahun/Periode Berjalan	-	547,556,882	<i>Additional in Current Year/Period</i>
Pemulihan di Tahun Berjalan	<u>(218,781,281)</u>	<u>(477,330,109)</u>	<i>Recovery in Current Year</i>
Saldo Akhir Tahun/ Periode	<u>878,005,946</u>	<u>1,096,787,226</u>	<i>Ending Balance of the Year/ Period</i>

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 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Pihak Berelasi			<i>Related Parties</i>
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	<u>101,348,327,847</u>	<u>126,601,326,018</u>	<i>PT Adhi Karya (Persero) Tbk</i>
Sub Jumlah	101,348,327,847	126,601,326,018	<i>Sub Total</i>
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(1,121,646,577)</u>	<u>(1,121,646,577)</u>	<i>Allowance for Expected Credit Losses</i>
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	<u>100,226,681,270</u>	<u>125,479,679,441</u>	<i>Total Related Parties - Net</i>
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
Perorangan	55,120,769,871	76,527,701,730	<i>Individuals</i>
Badan Usaha	<u>678,354,262</u>	<u>148,357,636</u>	<i>Bussines Entity</i>
Sub Jumlah	55,799,124,133	76,676,059,367	<i>Sub Total</i>
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(670,286,275)</u>	<u>(637,825,670)</u>	<i>Allowance for Expected Credit Losses</i>
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	<u>55,128,837,858</u>	<u>76,038,233,696</u>	<i>Total Third Parties - Net</i>
Operasi Bersama			<i>Joint Operation</i>
JO ACP - UJP (Gateway Park)	<u>5,576,873,768</u>	<u>9,404,090,374</u>	<i>JO ACP - UJP (Gateway Park)</i>
Sub Jumlah	5,576,873,769	9,404,090,374	<i>Sub Total</i>
<i>Dikurangi:</i>			<i>Less:</i>
<i>Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(225,671,201)</u>	<u>(450,132,546)</u>	<i>Allowance for Expected Credit Losses</i>
Jumlah Operasi Bersama - Bersih	<u>5,351,202,568</u>	<u>8,953,957,828</u>	<i>Total Joint Operation - Net</i>
Jumlah Pendapatan Diakui Dimuka - Bersih	<u>160,706,721,696</u>	<u>210,471,870,965</u>	<i>Total Accrued Revenues - Net</i>

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.*

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian
adalah sebagai berikut:

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
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	<u>(192,000,739)</u>	<u>(874,013,929)</u>	Recovery in Current Year
Saldo Akhir Tahun/ Periode	<u>2,017,604,054</u>	<u>2,209,604,793</u>	Ending Balance of the Year/ Period

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

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

7. Persediaan

7. Inventories

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Lancar			Current
Hotel	850,972,990	954,491,060	Hotel
Aset Real Estat	<u>4,016,261,776,451</u>	<u>3,233,023,855,474</u>	Real Estate Asset
Jumlah	<u>4,017,112,749,441</u>	<u>3,233,978,346,534</u>	Total
Tidak Lancar			Non Current
Aset Real Estat	<u>1,617,338,872,026</u>	<u>2,258,450,446,994</u>	Real Estate Asset
Jumlah	<u>1,617,338,872,026</u>	<u>2,258,450,446,994</u>	Total

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.

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Persediaan Bahan Pembantu	342,042,060	450,752,426	Inventory Supplies
Persediaan Bahan Pokok	412,184,768	404,102,463	Material Inventory
Persediaan Suku Cadang	<u>96,746,162</u>	<u>99,636,171</u>	Spare Parts Inventory
Jumlah Persediaan	<u>850,972,990</u>	<u>954,491,060</u>	Total Inventory

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>				
	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u> Rp	<u>Penambahan/ Addition</u> Rp	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u> Rp	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u> Rp	
Aset Real Estat - Lancar					Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	-	(95,221,421,568)	186,117,086,334	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	1,124,905,177,636	(228,747,199,237)	2,600,781,143,007	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	<u>1,247,062,182,964</u>	<u>572,018,777,354</u>	<u>(589,717,413,208)</u>	<u>1,229,363,547,110</u>	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	1,696,923,954,990	(913,686,034,013)	4,016,261,776,451	Sub Total
Aset Real Estat - Tidak Lancar					Asset Real Estate - Non Current
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	143,711,717,002	(784,823,291,970)	1,617,338,872,026	Undeveloped Land
Jumlah	<u>5,491,474,302,468</u>	<u>1,984,347,388,994</u>	<u>(1,698,509,325,983)</u>	<u>5,633,600,648,477</u>	Total

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

	31 Desember 2021 / December 31, 2021				
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Penambahan/ Addition Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Aset Real Estat - Lancar					Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	1,073,986,342,758	157,195,819,098	(949,843,653,955)	281,338,507,902	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,124,647,262,367	1,134,727,674,022	(554,751,771,781)	1,704,623,164,608	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	579,450,015,877	309,611,069,420	358,001,097,667	1,247,062,182,964	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	2,778,083,621,002	1,601,534,562,540	(1,146,594,328,068)	3,233,023,855,474	Sub Total
Aset Real Estat - Tidak Lancar					Asset Real Estate - Non Current
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	(1,888,306,585,435)	5,491,474,302,468	Total

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 terdapat penambahan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Rp1.043.534.869.453 dan Rp3.161.936.389.316.

On September 30, 2022 and December 31, 2021, there were addition on capitalization amounting to Rp1.043.534.869.453 and Rp3.161.936.389.316.

Pada tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Rp1.698.509.325.983 dan Rp1.888.306.585.435.

On September 30, 22 and December 31, 2021, there were deduction on reclassification to accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp1.698.509.325.983 and Rp1.888.306.585.435.

Rincian saldo tanah dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

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

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Adhi City 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	379,682,337,600	-
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/West Java	338,577,975,042	309,501,970,295
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	317,537,449,072	189,018,920,870
Urban Signiture (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	265,670,195,140	232,307,750,502
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	246,323,452,751	209,051,890,832
Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	204,011,815,285	-
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	162,876,278,825	177,185,722,857
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	154,723,713,068	87,369,759,203
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	150,898,084,733	139,898,084,733
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	130,996,904,428	117,975,038,893
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	109,670,667,566	78,299,983,782
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	72,167,887,591	63,492,351,806
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	62,599,439,760	96,735,038,733
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	4,362,252,633	3,130,175,089
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	682,689,513	656,477,013
Jumlah/Total		2,600,781,143,007	1,704,623,164,608

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	427,961,932,280	413,165,572,415
Urban Signiture (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	233,841,842,215	245,792,870,502
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	120,795,067,960	95,142,204,924
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	89,619,174,153	74,304,132,704
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	85,892,979,820	25,647,766,253
The Premier MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	68,605,431,934	47,423,896,378
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	58,979,728,885	119,014,981,259
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	54,396,354,008	110,296,415,390
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	49,865,864,384	55,542,772,125
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/Jakarta	36,863,752,144	36,861,752,144
Adhi City 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	2,541,419,327	-
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	-	20,040,806,893
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	3,829,011,977
Jumlah/Total		1,229,363,547,110	1,247,062,182,964

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of buildings available for sale are as follows:

<u>Uraian/Description</u>	<u>Lokasi/Location</u>	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	121,255,614,002	120,776,588,602
Gateway Park (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	49,874,709,941	83,069,034,920
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	14,986,762,391	15,679,385,210
Royal Sentul Park	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	27,385,526,338
MTH 27 Office Suite	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	-	23,406,048,471
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	11,021,924,361
Jumlah/Total		186,117,086,334	281,338,507,902

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 Avrist General	10100109220017848	10 Agustus 2022 - 10 Agustus 2023	424,752,748,876	Royal Sentul Park
PT Asuransi Avrist General	1010012821000271	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	1220901210700020	31 Mei 2022 - 30 November 2022	69,701,589,341	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220111220400060	20 April 2022 - 20 April 2023	619,804,326,000	MTH 27
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901220300010	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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Adhi City	Bogor, Jawa Barat/West Java	598,403,026,223	977,402,172,288
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	360,864,425,760	349,342,106,290
MTH 27 - Tebet	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	260,161,329,278	232,987,142,362
Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/West Java	142,504,095,000	142,844,748,061
Rivia	Bogor, Jawa Barat/West Java	136,497,950,251	134,935,379,421
Sentul Km 29	Bogor, Jawa Barat/West Java	74,812,957,552	74,091,845,533
Ciracas PPD	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	30,114,441,667	29,971,666,667
RNI Pancoran	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	6,786,319,556	6,744,125,133
Anggana	Bogor, Jawa Barat/West Java	4,199,807,136	
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/West Java	2,994,519,603	3,113,605,454
Cibubur	Bogor, Jawa Barat/West Java	-	177,792,621,064
Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	-	129,225,034,721
Jumlah		1,617,338,872,026	2,258,450,446,994

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 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Berelasi			Related Party
PT Adhi Persada Gedung	14,931,333,796	19,660,078,414	PT Adhi Persada Gedung
Sub jumlah Pihak Berelasi	14,931,333,796	19,660,078,414	Subtotal Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Jati Sungkai Estetika	2,103,428,790	2,103,428,790	PT Jati Sungkai Estetika
PT Mitekindo	1,140,510,800	1,310,944,800	PT Mitekindo
Lainnya			Others
(Masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	1,702,888,371	2,427,551,291	(Each below Rp500 Million)
Sub jumlah Pihak Ketiga	4,946,827,961	5,841,924,881	Subtotal Third Parties
Jumlah Uang Muka	19,878,161,757	25,502,003,295	Total Advances

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

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

9. Biaya Dibayar Dimuka

9. Prepaid Expenses

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Konsultan	801,863,989	296,830,160	Consultant
Asuransi	170,800,347	277,482,029	Insurance
Lain-lain	766,688,786	964,064,171	Others
Jumlah	1,739,353,122	1,538,376,360	Total

Biaya dibayar di muka lain-lain merupakan
pembayaran pajak bumi dan bangunan atas tiga
hotel milik Perusahaan dan biaya marketing atas
pembelian merchandise untuk meningkatkan

*Other prepaid expenses represent payments for
taxes paymentof land and building of the three
hotels owned by the Company and marketing
costs for purchasing merchandise to increase*

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

penjualan yang nantinya akan dikapitalisasi ke
beban pokok pendapatan (Catatan 27).

sales which its will be capitalized to cost of
revenue (Note 27).

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	41,638,609,584	61,123,599,636
Pajak Penghasilan: Pasal 4 (2)	<u>806,764,770</u>	<u>-</u>
Subjumlah	<u>42,445,374,354</u>	<u>61,123,599,636</u>
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan: Pasal 4 (2)	<u>649,325,530</u>	<u>480,062,396</u>
Subjumlah	<u>649,325,530</u>	<u>480,062,396</u>
Jumlah Pajak Dibayar Dimuka	<u>43,094,699,884</u>	<u>61,603,662,032</u>

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Perusahaan		
Pajak Penghasilan: Pasal 21	773,069,361	1,254,842,645
Pasal 22	45,292,072	
Pasal 23	1,431,939,222	1,259,412,215
Pasal 29	123,393,224	
Pasal 4 (2)	<u>-</u>	<u>3,509,002,934</u>
Subjumlah	<u>2,373,693,879</u>	<u>6,023,257,794</u>
Entitas Anak		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	358,276,675	94,683,916
Pajak Penghasilan: Pasal 21	16,841,519	30,530,398
Pasal 23	<u>2,001,046</u>	<u>3,132,065</u>
Subjumlah	<u>377,119,240</u>	<u>128,346,379</u>
Jumlah	<u>2,750,813,119</u>	<u>6,151,604,173</u>

The Company
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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Aset Pajak Tangguhan	3,712,804	3,712,807
Kewajiban Pajak Tangguhan	<u>-</u>	<u>(1,465,850,720)</u>
Jumlah	<u>3,712,804</u>	<u>(1,462,137,913)</u>

Deferred Tax Assets
Deferred Tax Liabilities
Total

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

d. Beban Pajak

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>
Sewa	991,451,310	-
Properti	334,277,903,680	38,707,225,800
Sub jumlah	<u>335,269,354,990</u>	<u>38,707,225,800</u>
Beban Pajak Final		
Tarif 10%	99,145,131	-
Tarif 2,5%	8,356,947,592	967,680,645
Jumlah Beban Pajak Final	<u>8,456,092,723</u>	<u>967,680,645</u>
PPH badan	<u>69,540,160</u>	<u>-</u>
Jumlah	<u><u>8,525,632,883</u></u>	<u><u>967,680,645</u></u>

d. Taxes Expenses

Rental
Property
Sub total

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

e. Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2019

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

Tahun Pajak 2020

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

e. Taxes Assessment Letter

Tax Year 2019

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

Tax Year 2020

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

11. Piutang Lain-lain

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	11,792,886,917	9,202,036,597
PT Adhi Persada Beton	2,229,210,000	2,006,289,000
<i>Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(58,684,668)</u>	<u>(58,684,668)</u>
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	<u><u>13,963,412,249</u></u>	<u><u>11,149,640,929</u></u>
Pihak Ketiga		
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	1,514,207,513	604,820,768
<i>Dikurangi: Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian</i>	<u>(9,033,632)</u>	<u>(9,033,632)</u>
Sub Jumlah Piutang Lain-lain - Non Usaha - Bersih	<u><u>1,505,173,881</u></u>	<u><u>595,787,136</u></u>
Jumlah Piutang Lain-lain -Non Usaha- Bersih	<u><u>15,468,586,130</u></u>	<u><u>11,745,428,065</u></u>

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
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Beton
Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Total Other Receivable-Non Trade - Net

Third Parties
Others Others (Each below Rp10 Million)
Less: Allowance for Expected Credit Loss
Sub Total Other Receivable -Non Trade - Net
Total Other Receivables - Non Trade - Net

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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 September 2022 / September 30, 2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Subtotal
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
Peralatan Kantor	2,682,275,259	862,159,905	-	-	3,544,435,164	Office Equipments
Jumlah	2,682,275,259	862,159,905	-	-	3,544,435,164	Total
Nilai Tercatat	1,915,910,894				1,053,750,989	Carrying Value
31 Desember 2021 / December 31, 2021						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan						Acquisition Cost
Peralatan Kantor	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Office Equipments
Subjumlah	4,598,186,153	-	-	-	4,598,186,153	Total
Akumulasi penyusutan						Accumulated Depreciation
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	3,065,457,434				1,915,910,894	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 mempertanggungjawabkan aset tetap tersebut.

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

Beban penyusutan aset tetap tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 sebesar Rp862.159.905 dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment as of September 30, 2022, and December 31, 2021 amounting to Rp862.159.905 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:

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

30 September 2022 / September 30, 2022					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
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
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
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	1,737,698,503			1,737,698,503	Carrying Value

31 Desember 2021 / December 31, 2021					
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
Kendaraan	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
Jumlah	3,977,084,546	3,058,365,886	-	7,035,450,432	Total
Akumulasi penyusutan					Accumulated Depreciation
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
Jumlah	2,468,214,514	2,829,537,415	-	5,297,751,929	Total
Nilai Tercatat	1,508,870,032			1,737,698,503	Carrying Value

14. Aset Takberwujud

14. Intangible Asset

30 September 2022 / September 30, 2022						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	3,133,500,000	-	-	-	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan	208,900,000	470,025,000	-	-	678,925,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	2,924,600,000				2,454,575,000	Carrying Value

31 Desember 2021 / December 31, 2021						
	Saldo Awal/ <i>Beginning Balance</i>	Penambahan/ <i>Addition</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo Akhir/ <i>Ending Balance</i>	
Peralatan Kantor						Office Equipments
Biaya Perolehan	-	3,133,500,000	-	-	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi penyusutan	-	208,900,000	-	-	208,900,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	-				2,924,600,000	Carrying Value

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

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

15. Aset Lain-lain

15. Other Assets

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Bank yang Dibatasi Penggunaannya	115,065,466,359	51,782,461,721	Bank Escrow
Beban Ditangguhkan	7,451,396,498	14,795,887,229	Deferred Charges
Jumlah	122,516,862,857	66,578,348,950	Total

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya diterbitkan sehubungan dengan dana yang

Restricted cash in bank in connection with the payment of funds from the consumer (via KPR &

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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.

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.

16. Utang Usaha

16. Trade Payable

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Pihak Berelasi			Related Parties
Utang pada Entitas Asosiasi	668,813,207,501	645,465,023,117	<i>Debt to Associate Entities</i>
Supply Chain Financing	188,009,334,124	384,249,795,558	<i>Supply Chain Financing</i>
Utang Usaha	69,256,874,634	72,859,476,361	<i>Account Payable</i>
Utang Retensi	49,263,647,246	55,314,541,335	<i>Retention Payables</i>
Sub Jumlah	<u>975,343,063,505</u>	<u>1,157,888,836,371</u>	<i>Sub Total</i>
Pihak Ketiga			Third Parties
Utang Usaha	143,756,399,108	71,082,333,289	<i>Account Payable</i>
Utang Pada Kontraktor	34,592,048,274	29,597,154,423	<i>Contractor Payable</i>
Utang Pada Konsultan	9,774,957,257	8,488,825,802	<i>Consultant Payable</i>
Utang Atas Upah Mandor	4,341,868,697	9,449,731,318	<i>Mandor Wages Payable</i>
Utang Retensi	14,313,466,795	5,163,940,862	<i>Retention Payables</i>
Utang Usaha Kerjasama	<u>9,970,564,018</u>	<u>604,264,550</u>	<i>Business Partners Payable</i>
Sub Jumlah	<u>216,749,304,149</u>	<u>124,386,250,244</u>	<i>Sub Total</i>
Operasi Bersama			Join Operation
Utang pada Entitas Asosiasi	179,090,326,430	193,331,703,365	<i>Debt to Associate Entities</i>
Utang Usaha	17,725,797,169	19,264,703,261	<i>Account Payable</i>
Utang Retensi	12,376,453,434	11,508,301,655	<i>Retention Payables</i>
Utang Pada Konsultan	695,382,890	961,246,851	<i>Consultant Payable</i>
Utang Atas Upah Mandor	<u>577,738,016</u>	<u>648,284,182</u>	<i>Mandor Wages Payable</i>
Sub Jumlah	<u>210,465,697,939</u>	<u>225,714,239,314</u>	<i>Sub Total</i>
Jumlah Utang Usaha	<u>1,402,558,065,593</u>	<u>1,507,989,325,929</u>	Total Account Payable

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All trade payables are denominated in rupiah.

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

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

17. Beban Akruai

17. Accruals

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Biaya Pekerjaan Proyek	222,434,019,319	544,756,757,500	<i>Project Work Costs</i>
Biaya Operasional Proyek	385,237,743,314	254,284,381,275	<i>Project Operating Costs</i>
Biaya Operasional Hotel	6,292,644,589	4,459,579,612	<i>Hotel Operating Costs</i>
Insentif & Tantiem	-	1,678,975,445	<i>Incentives & Tantiem</i>
Lain-lain (Masing-masing < Rp 500 Juta)	<u>1,919,789,886</u>	<u>84,633,074</u>	<i>Others (Each < Rp500 Million)</i>
Jumlah - Bersih	<u>615,884,197,108</u>	<u>805,264,326,906</u>	Total - Net

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

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

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

18. Pendapatan Diterima Dimuka

18. Unearned Revenues

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Properti			Properti
The Premier MTH	220,415,581,670	140,210,948,133	The Premier MTH
Green Avenue	72,915,010,623	54,729,255,088	Green Avenue
LRT Cibubur	38,361,668,853	8,495,407,780	LRT Cibubur
Adhi City	35,745,027,958	19,549,774,480	Adhi City
PT Mega Graha Citra Perkasa	29,078,898,008	20,106,277,904	PT Mega Graha Citra Perkasa
Oase Park	23,484,113,888	6,554,431,531	Oase Park
Cisauk Point	19,844,463,209	118,216,707,523	Cisauk Point
Eastern Green	12,238,862,683	9,543,034,200	Eastern Green
Adhi City 2	6,212,049,282		Adhi City 2
MTH 27 Office Suites	3,589,270,150	-	MTH 27 Office Suites
Royal Sentul Park	3,441,588,562	5,082,194,294	Royal Sentul Park
Subjumlah	<u>465,326,534,886</u>	<u>382,488,030,933</u>	Subtotal
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	1,338,442,314	540,602,477	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Semarang	106,505,371	83,131,758	Hotel GranDhika Semarang
Hotel GranDhika Medan	28,179,476	23,865,470	Hotel GranDhika Medan
Subjumlah	<u>1,473,127,161</u>	<u>647,599,705</u>	Subtotal
Operasi Bersama			Join Operation
JO ACP - UJP (Urban Signature)	233,732,735,984	184,509,922,572	JO ACP - UJP (Urban Signature)
JO ACP - UJP (Gateway Park)	57,986,700,694	70,876,636,428	JO ACP - UJP (Gateway Park)
Subjumlah	<u>291,719,436,678</u>	<u>255,386,559,000</u>	Subtotal
Jumlah	<u>758,519,098,725</u>	<u>638,522,189,638</u>	Total

19. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

19. Other Short Term Liabilities

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Pihak Ketiga			Third Parties
Dividen	18,780,142,238	312	Dividend
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	1,560,493,993	131,095,081	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Lainnya	221,657,357	310,590,123	Others
Sub Jumlah	<u>20,562,293,588</u>	<u>441,685,516</u>	Sub Total
Jumlah	<u>20,562,293,588</u>	<u>441,685,516</u>	Total

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).

Penetapan dan pembayaran atas dividen disebutkan dalam penjelasan saldo laba (Catatan 24).

Determination and payment of dividends are mentioned in the statement of retained earnings (Note 24).

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

20. Utang Obligasi

20. Bonds Payable

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
<u>Utang Obligasi Jangka Pendek</u>			<u>Short-Term Bonds Payable</u>
Obligasi Seri A	205,500,000,000	491,000,000,000	Bonds - Series A
Biaya yang dapat diatribusikan	<u>(1,566,970,741)</u>	<u>(1,972,081,247)</u>	Attributable Costs
Jumlah	203,933,029,259	489,027,918,753	Total
<u>Utang Obligasi Jangka Panjang</u>			<u>Long-Term Bonds Payable</u>
Obligasi Seri B	111,000,000,000	9,000,000,000	Bonds - Series B
Biaya yang dapat diatribusikan	<u>(1,083,469,507)</u>	<u>(69,886,382)</u>	Attributable Costs
Jumlah	109,916,530,493	8,930,113,618	Total

Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021

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

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

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

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

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

Seri A

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

Adhi Commuter Property Bonds I Year 2021

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

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

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

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

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

Series A

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

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

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

Seri B

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

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

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

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

Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022

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

Perusahaan telah menerbitkan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022:

Seri A

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

Seri B

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Series B

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

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

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

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

Adhi Commuter Property Bonds II Year 2022

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

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

Series A

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

Series B

B Series bond's with Fixed Interest Rate amounted Rp.102.000.000.000,-for 3(three)

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

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

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

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

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.

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

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

21. Utang Bank

21. Bank Loan

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Bagian Jatuh Tempo dalam Satu Tahun			Current Maturities
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	345,000,000,000	70,000,000,000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	<u>345,000,000,000</u>	<u>70,000,000,000</u>	
Bagian Utang Bank Jangka Panjang			Long-term Maturities of Bank Loan
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	202,845,925,594	348,645,829,499	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah - Bersih	<u>202,845,925,594</u>	<u>348,645,829,499</u>	Total - Net

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:

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:

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

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

- 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*.

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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

- *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.*

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

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

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

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

Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka Panjang tersebut.

Saldo utang bank per 30 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp25.003.196.219 dan Rp99.526.000.000.

Jumlah pencairan sepanjang 30 September 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 Rp74.522.803.781 dan Rp74.071.500.000.

Per 30 September 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 dihitung 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*.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

The bank loan balance as of September 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp25.003.196.219 and Rp99.526.000.000 respectively.

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

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Rp74.522.803.781 and Rp74.071.500.000, respectively.

As of September 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*.*

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

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

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.
- 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 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp173.635.750.000 dan Rp253.250.829.499.

Jumlah pencairan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp37.946.420.501 dan Rp41.172.284.966.

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

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

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

The bank loan balance as of September 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp173.635.750.000 and Rp253.250.829.499, respectively.

Total disbursement for the year 2022 and 2021 amounting Rp37.946.420.501 and Rp41.172.284.966 respectively.

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

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

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp89.299.979.499 dan Rp56.146.500.000.

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

**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 dihitung 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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Rp89.299.979.499 and Rp56.146.500.000, respectively.

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

**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.

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

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

- 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.
- 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 September 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 September 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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

- 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.*
- i. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
- j. *After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.*
- k. *Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.*

The bank loan balance as of September 30, 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 September 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:

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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:

- 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.

- 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:

- 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.

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

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

- i. 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 September 2022 dan 31 Desember 2021 masing-masing sebesar Rp59.431.979.375 dan Rp26.094.000.000. Jumlah pencairan pada tahun 2022 dan 2021 masing-masing sebesar Rp46.207.000.000 dan Rp29.264.000.000.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2022 dan 2021 sebesar Rp12.869.020.625 dan Rp3.170.000.000.

Per 30 September 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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

- i. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/area.

The bank loan balance as of September 30, 2022 and December 31, 2021 amounting to Rp59.431.979.375 and Rp26.094.000.000. Total disbursement for the year 2022 and 2021 amounting to Rp46.207.000.000 and Rp29.264.000.000.

Payments made for the year 2022 and 2021 amounted to Rp12.869.020.625 and Rp3.170.000.000.

As of September 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

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

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

persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

Corporate Loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian 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 memenuh kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

Corporate Loan

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the 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 September 2022 / September 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 2,222,222,200	0.00% 10.00%	10,000,000 222,222,220,000
Jumlah/Total	22,222,222,200	100.00%	2,222,222,220,000

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
Jumlah/Total	20,000,000,000	100.00%	2,000,000,000,000

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

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

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

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

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.

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.

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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.

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Agio Saham		
2.222.222.222 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual Rp130 per lembar	56,632,698,985	-
Jumlah	56,632,698,985	-

23. Additional Paid in Capital

Agio Shares	
2,222,222,222 shares with nominal value Rp100 per share selling price of Rp796.915 per share	
Total	

24. Saldo Laba

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Ditentukan Penggunaannya :		
Saldo Laba Awal Tahun :		
Cadangan Umum	27,938,767,026	27,938,767,026
Penambahan (Pengurangan) :		
Cadangan Umum	26,072,115,515	-
Saldo Akhir	54,010,882,541	27,938,767,026
Belum Ditentukan Penggunaannya :		
Saldo Awal Tahun	72,248,012,274	(58,112,565,220)
Penambahan (Pengurangan) :		
Laba Bersih Tahun Berjalan	51,823,966,081	130,360,577,564
Cadangan Umum	(26,072,115,515)	-
Dividen	(26,072,115,515)	-
Saldo Akhir	71,927,747,326	72,248,012,344

24. Retained Earnings

Appropriated	
Beginning Balance	
General Reserves	
Addition :	
Ending Balance	
Unappropriated	
Beginning Balance	
Addition (Deduction)	
Profit for the Year	
General Reserves	
Dividends	
Ending Balance	

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%,

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

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

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

yaitu sebesar Rp12.907.586.594 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp12.907.472.871 dan Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp113.723 dan telah dibayarkan pada tanggal 4 Agustus 2020.

Berdasarkan akta notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 20 Juli 2020, menyebutkan persetujuan atas penggunaan laba bersih tahun buku 2019 untuk dividen dan dana cadangan masing-masing sebesar Rp15.031.180.432, dan sampai dengan penerbitan laporan belum terjadi pembayaran atas dividen tersebut.

Pada tanggal 29 Juni 2021 telah dibayarkan dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp15.031.105.276 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp75.000.

Berdasarkan surat keterangan notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian laba tahun 2021 sebagai dividen tunai sebesar 20% dari laba bersih tahun buku 2021, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 dan dana cadangan sebesar 20% dari laba bersih tahun buku 2021, yaitu sebesar Rp26.072.115.513. Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp7.291.973.431 atas dividen tersebut.

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>
Dividen	26,072,115,513	15,031,180,432
Penambahan (Pengurangan) :		
Dividen	<u>(7,291,973,431)</u>	<u>(15,031,180,432)</u>
Saldo Akhir	<u>18,780,142,082</u>	<u>-</u>

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Rp12,907,586,594 divided for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting Rp12,907,472,871 and Koperasi Karyawan Jasa Adhi Sejahtera amounting Rp113,723 and has been paid on August 4, 2020.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated July 20, 2020, its stated of approval of the use net income period 2019 for dividend and general reserve amounting Rp15,031,180,432, respectively, and after the reporting period, the dividend has not been paid.

On June 29, 2021 dividend has been paid for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp15,031,105,276 and Koperasi Jasa Adhi Sejahtera amounting to Rp75,000.

Based on the notarial deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 28, 2022, the approval of the distribution of cash dividends from net income in period 2021 with percentage 20%, which is equal to Rp26.072.115.513 and general reserve from net income in period 2021 with percentage 20%, which is equal to Rp26.072.115.513. After the reporting period, a payment of Rp7.291.973.431 has been made for this dividend liability.

Dividends
Addition (Deduction) :
Dividends
Ending Balance

25. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

25. Non-Controlling Interest in Subsidiaries

	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>		
	<u>Kepemilikan/ Ownership %</u>	<u>Laba (Rugi) Bersih/ Net Income (Loss) Rp</u>	<u>Laba (Rugi)/ Income (Loss) Rp</u>
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	(375,026,346)	(37,787)
Total		<u>(375,026,346)</u>	<u>(37,787)</u>

PT Mega Graha Citra Perkasa

Total

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih entitas anak: *Non-controlling interest on net assets of subsidiaries:*

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,673,057	8,667,134	<i>PT Mega Graha Citra Perkasa</i>

Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi) bersih entitas anak: *Non-controlling interest on net profit (loss) of subsidiaries:*

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>	
PT Mega Graha Citra Perkasa	5,923	(37,787)	<i>PT Mega Graha Citra Perkasa</i>

26. Pendapatan

26. Revenue

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>	
Properti			Property
Cisauk Point	134,170,478,063		<i>Cisauk Point</i>
Adhi City Sentul	124,929,596,743	-	<i>Adhi City Sentul</i>
Royal Sentul Park	35,771,449,591	109,295,584,096	<i>Royal Sentul Park</i>
Eastern Green	<u>13,913,076,348</u>	<u>89,704,265,071</u>	<i>Eastern Green</i>
Subjumlah	308,784,600,745	198,999,849,167	<i>Subtotal</i>
Hotel			Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta	41,043,798,572	26,591,054,465	<i>Hotel GrandDhika Jakarta</i>
Hotel GrandDhika Medan	13,320,319,693	7,619,496,918	<i>Hotel GrandDhika Medan</i>
Hotel GrandDhika Semarang	<u>14,976,395,151</u>	<u>7,370,541,248</u>	<i>Hotel GrandDhika Semarang</i>
Subjumlah	69,340,513,416	41,581,092,631	<i>Subtotal</i>
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (Gateway Park)	43,396,999,699	51,888,439,828	<i>JO ACP - UJP (Gateway Park)</i>
Subjumlah	<u>43,396,999,699</u>	<u>51,888,439,828</u>	<i>Subtotal</i>
Jumlah Pendapatan Usaha	<u><u>421,522,113,860</u></u>	<u><u>292,469,381,626</u></u>	Total Revenues

Berdasarkan perjanjian pengelolaan hotel antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020, agar Perusahaan menjalankan operasional hotel dengan target minimal yang telah ditetapkan oleh PT Adhi Karya (Persero)Tbk. Perusahaan wajib membayar profit sharing dengan persentase 95:5 dari EBITDA (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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

27. Beban Pokok Pendapatan

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>
Properti		
Cisauk Point	107,837,633,270	-
Adhi City Sentul	79,782,978,003	-
Royal Sentul Park	27,583,259,319	86,533,623,727
Eastern Green	12,795,042,063	56,783,167,327
Subjumlah	<u>227,998,912,655</u>	<u>143,316,791,054</u>
Hotel		
Hotel GrandDhika Jakarta	32,335,080,145	30,036,423,319
Hotel GrandDhika Medan	11,112,449,451	8,672,431,991
Hotel GrandDhika Semarang	10,858,934,493	8,776,297,437
Subjumlah	<u>54,306,464,089</u>	<u>47,485,152,747</u>
Operasi Bersama		
JO ACP - UJP (Gateway Park)	39,193,014,923	35,657,158,453
Subjumlah	<u>39,193,014,923</u>	<u>35,657,158,453</u>
Jumlah Beban Pokok Pendapatan	<u><u>321,498,391,667</u></u>	<u><u>226,459,102,254</u></u>

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

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

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>
Pegawai	17,979,621,704	16,585,952,033
Sewa	2,127,750,003	737,124,999
Kantor	1,928,215,876	1,601,170,320
Penyusutan Aset Hak Guna	470,025,000	1,388,990,895
Jasa Profesional	403,653,714	386,740,000
Beban Kantor	298,131,010	299,535,886
Pemasaran	-	126,315,787
Pendidikan dan Pelatihan	-	111,587,898
Lainnya (Dibawah Rp100 Juta)	795,244,567	57,252,287
Jumlah	<u><u>24,002,641,874</u></u>	<u><u>21,294,670,105</u></u>

29. Penghasilan (Beban) Lain-lain

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>
Pendapatan Keuangan	1,547,033,191	1,684,580,355
Penghasilan Sewa Lahan	1,486,140,000	1,337,526,000
Pendapatan (Beban) Lain-lain	(11,122,697,885)	12,969,443,796
Jumlah	<u><u>(8,089,524,694)</u></u>	<u><u>15,991,550,151</u></u>

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

29. Other Income (Expenses)

Financial Income
Land Rent Income
Other (Charges) Income

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>	
Bunga Pinjaman	41,445,816,132	40,142,095,970	Loan Interest
Beban Keuangan lainnya	(5,457,273,308)	1,660,821,508	Other Financial Charge
Beban Bunga Obligasi	<u>11,186,548,888</u>	<u>527,332,829</u>	
Jumlah	47,175,091,712	42,330,250,307	Total
Dikurangi: Kapitalisasi Bunga Pinjaman	<u>(39,593,140,974)</u>	<u>(33,435,537,410)</u>	Less: Capitalization of Loan Interest
Jumlah	<u>7,581,950,738</u>	<u>8,894,712,897</u>	Total

31. Laba Per Saham Dasar

31. Basic Earning Per Share

Laba untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

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

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	<u>2.33</u>	<u>2.34</u>	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 30 September 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 September 30, 2022 and December 31, 2021 amounted to 22,222,222,200 and 20,000,000,000 shares, respectively.

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>30 September 2021 / September 30, 2021</u>	
Laba yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	51,823,966,081	46,814,394,877	Profit Atributable to Owner of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	<u>22,222,222,200</u>	<u>20,000,000,000</u>	Weighted Average of Outstanding Shares
Laba Bersih Per Saham	<u>2.33</u>	<u>2.34</u>	Earnings per Share

Pada tanggal laporan posisi keuangan, Grup tidak memiliki efek yang berpotensi saham biasa yang dilutif.

At statement of financial position date, the Group has no dilutive potential ordinary shares.

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Jenis Transaksi/ Nature of Transactions
PT Adhi Karya Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Pendapatan Akan Diterima, Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Accrued Income, Other Long Term Receivables Advances, Account Payables and Other Long Term Liabilities
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Piutang Lain-lain Jangka Panjang, Uang Muka, Utang Usaha dan Liabilitas Jangka Panjang Lainnya/Other Long Term Receivables
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Piutang Usaha, Pendapatan Akan Diterima, Aset Lain-lain dan Utang Usaha/Account Receivables, Accrued Income, Other Assets and Account
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Utang Usaha/Account Payables
PT Mega Graha Cipta Perkasa	Entitas Anak/Subsidiary	Investasi/Investment
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank/Cash on Hand and in Banks
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Piutang Usaha/Cash on Hand and in Banks and Account Receivables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Bank dan Utang Bank/Cash on Hand and in Banks and Bank Loan
PT Bank Syariah Mandiri	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Kas dan Setara Kas/Cash and Cash Equivalents

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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 September 2022 / September 30, 2022		31 Desember 2021/ December 31, 2021		
	Rp	%	Rp	%	
Aset					Assets
Kas dan Bank	15,477,259,016	0.26	47,763,410,852	0.61	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha	3,024,302,208	0.05	1,971,047,897	0.01	Trade Receivable
Pendapatan Diakui di Muka	100,226,681,270	1.65	125,479,679,441	4.49	Accrued Revenue
Uang Muka	14,931,333,796	0.25	19,660,078,414	0.48	Advances
Piutang Lain-lain	13,963,412,249	0.23	11,149,640,929	0.18	Other Receivables
Aset Lain-lain	-	-	51,782,461,721	0.52	Other Assets
Jumlah Aset	147,622,988,539	2.43	257,806,319,254	4.31	Total Assets
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha	975,343,063,505	467.63	1,159,401,716,156	23.83	Trade Payables
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	1,560,493,993	0.75	131,095,081	0.00	Other Short-Term Liabilities
Utang Bank	547,845,925,594	262.67	418,645,829,499	16.33	Bank Loans
Jumlah Liabilitas	1,524,749,483,092	25.12	1,578,178,640,736	4.31	Total Liabilities

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.

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

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

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

a. Kategori dan Kelas Instrumen Keuangan

a. Categories and Classes of Financial Loan

	30 September 2022 / September 30, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	
Aset Keuangan:			Financial Assets:
Kas dan Bank	36,398,942,584	60,530,437,116	Cash on Hand and in Banks
Piutang Usaha			Trade Receivable
Pihak Berelasi	3,024,302,208	1,971,047,897	Related Parties
Pihak Ketiga	26,290,259,189	39,725,760,531	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenues
Pihak Berelasi	100,226,681,270	125,479,679,441	Related Parties
Pihak Ketiga	60,480,040,426	84,992,191,525	Third Parties
Piutang Lain-lain	15,468,586,130	11,745,428,065	Other Receivables
Aset Lain-lain	122,516,862,857	66,578,348,950	Other Assets
Jumlah Aset Keuangan	364,405,674,665	391,022,893,525	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan:			Financial Liabilities :
Liabilitas pada			Liabilities at
Biaya Perolehan Diamortisasi			Amortized Cost
Utang Usaha			Trade Payables
Pihak Berelasi	975,343,063,505	1,159,401,716,156	Related Parties
Pihak Ketiga	427,215,002,088	348,587,609,773	Third Parties
Beban Akrua	615,884,197,108	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	19,001,799,595	131,095,081	Other Short Term Liabilities
Utang Obligasi	313,849,559,752	497,958,032,371	Bonds Payable
Utang Bank	547,845,925,594	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Lain-lain	1,560,493,993	310,590,123	Other Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,902,743,401,635	3,232,342,559,909	Total Financial Liabilities

**b. Tujuan dan Kebijakan Manajemen Risiko
Keuangan**

Bisnis Grup mencakup aktivitas pengambilan risiko dengan sasaran tertentu dengan pengelolaan yang profesional. Fungsi utama dari manajemen risiko Grup adalah untuk mengidentifikasi seluruh risiko kunci, mengukur risiko-risiko ini dan mengelola posisi risiko. Grup secara rutin menelaah kebijakan dan sistem manajemen risiko untuk menyesuaikan dengan perubahan di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

Grup mendefinisikan risiko keuangan sebagai kemungkinan kerugian atau laba sebagai hilang, yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal yang berpotensi negatif terhadap pencapaian tujuan Grup.

Tujuan Grup dalam mengelola risiko keuangan adalah untuk mencapai keseimbangan yang sesuai antara risiko dan tingkat pengembalian serta meminimalisasi potensi efek memburuknya kinerja keuangan Grup.

**b. Financial Risk Management Objectives and
Policies**

Business of Group include risk-taking activities with certain target by professional management. The main function of the risk management of Group is to identify all key risks, to measure these risks and manage risk positions. Group are routinely reviewing the policy and risk management systems to adapt to changes in markets, products and best market practices.

Group define financial risk as the possibility of loss or lost profit, caused by internal factors as well as external factors that potentially negative impact on achievement of Company goals.

The purpose of Group in managing financial risks is to achieve an appropriate balance between risk and returns and minimize potential adverse effects of the financial performance of Group.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit, risiko suku bunga, risiko likuiditas, risiko nilai tukar mata uang asing dan risiko perubahan kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi dan sosial politik. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

i. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah kerugian yang timbul dari pelanggan yang gagal memenuhi liabilitas kontraktual mereka.

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, tagihan bruto, piutang retensi dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 5.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan 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.

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

Tabel berikut juga merinci ekspektasi jatuh tempo untuk aset keuangan non-derivatif Grup. Tabel disusun berdasarkan jatuh tempo kontrak tak terdiskonto dari aset keuangan termasuk bunga yang akan diperoleh dari aset tersebut. Dicantumkannya informasi aset keuangan non-derivatif diperlukan dalam rangka untuk memahami manajemen risiko likuiditas Grup dimana likuiditas dikelola atas dasar aset dan liabilitas bersih.

The following table details Group's expected maturity for its non-derivative financial assets. The table has been drawn up based on the undiscounted contractual maturities of the financial assets including interest that will be earned on those assets. The inclusion of information on non-derivative financial assets is necessary in order to understand Group liquidity risk management as the liquidity is managed on a net asset and liability basis.

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 30 September 2022 / September 30, 2022 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	1,319,138,714,593	83,419,351,000	-	-	1,402,558,065,593	-	1,402,558,065,593	Trade Payables
Beban Akruwal	615,884,197,108	-	-	-	615,884,197,108	-	615,884,197,108	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	-	2,043,360,000	-	-	2,043,360,000	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	20,562,293,588	-	-	-	20,562,293,588	-	20,562,293,588	Other Short-term Liabilities
Utang Obligasi	-	205,500,000,000	-	111,000,000,000	316,500,000,000	(2,650,440,248)	313,849,559,752	Bonds Payable
Utang Bank	41,227,881,061	345,000,000,000	121,843,044,533	39,775,000,000	547,845,925,594	-	547,845,925,594	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,996,813,086,350	635,962,711,000	121,843,044,533	150,775,000,000	2,905,393,841,883	(2,650,440,248)	2,902,743,401,635	Total Financial Liabilities

	Belum Jatuh Tempo/ Not Yet Due Rp	Jatuh Tempo/Past Due			Jumlah/ Total Rp	Biaya Emisi/ Issuance Costs Rp	Nilai Tercatat/ Carrying Amount 31 Desember 2021/ December 31, 2021 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	1,195,035,411,372	123,852,442,160	189,101,472,397	-	1,507,989,325,929	-	1,507,989,325,929	Trade Payables
Beban Akruwal	805,264,326,906	-	-	-	805,264,326,906	-	805,264,326,906	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	-	2,043,360,000	-	-	2,043,360,000	-	2,043,360,000	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	-	131,095,081	-	-	131,095,081	-	131,095,081	Other Short-term Liabilities
Utang Obligasi	-	491,000,000,000	-	9,000,000,000	500,000,000,000	(2,041,967,629)	497,958,032,371	Bonds Payable
Utang Bank	348,645,829,499	70,000,000,000	-	-	418,645,829,499	-	418,645,829,499	Bank Loan
Utang Lain-lain	-	-	310,590,123	-	310,590,123	-	310,590,123	Other Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,348,945,567,777	687,026,897,241	189,412,062,520	9,000,000,000	3,234,384,527,538	(2,041,967,629)	3,232,342,559,909	Total Financial Liabilities

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan nonderivatif akan berubah jika perubahan suku bunga variabel berbeda dengan estimasi suku bunga yang ditentukan pada akhir periode pelaporan.

The amounts included above for variable interest rate instruments for both nonderivative financial assets and liabilities is subject to change if changes in variable interest rates differ to those estimates of interest rates determined at the end of the reporting period.

iii. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk melindungi kemampuan entitas dalam mempertahankan kelangsungan usaha, sehingga entitas dapat tetap memberikan hasil bagi pemegang saham dan manfaat bagi pemangku kepentingan lainnya, dan untuk memberikan imbal hasil yang memadai kepada pemegang saham dengan menentukan harga produk dan jasa yang sepadan dengan tingkat risiko.

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan

iii. Capital Management

Group purpose in managing capital is to protect the ability of the entity in maintaining business continuity, so that entities can still deliver results for shareholders and benefits for other stakeholders, and to provide adequate returns to shareholders by pricing products and services that are commensurate with the level of risk.

Group set a number of capital in proportion to the risk. Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham, selisih kurs penjabaran laporan keuangan konsolidasian dalam valuta asing dan saldo laba).

conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, Group monitors capital on the basis of the ratio of adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the consolidated statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock, foreign exchange translation adjustment of foreign currency and retained earnings).

	<u>30 September 2022 / September 30, 2022</u>	<u>31 Desember 2021/ December 31, 2021</u>	
Total Liabilitas	3,664,013,313,479	3,878,478,491,633	Total Liability
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	36,398,942,584	60,530,437,116	Less: Cash and Cash Equivalents
Utang Neto	3,627,614,370,895	3,817,948,054,517	Net Debt
Total Ekuitas	2,404,802,221,908	2,100,195,446,504	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	<u>1.51</u>	<u>1.82</u>	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 Sembilan Bulan
Yang Berakhir 30 September 2022 dan 2021, dan
Untuk Tahun-tahun Yang Berakhir
Pada Tanggal 30 September 2022 dan 31 Desember 2021
(Disajikan dalam Rupiah)

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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 September 2022 / September 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)	(839,073,274)	313,618,959,097	Bonds Payable
Utang Bank	418,645,829,499	422,952,520,501	(431,368,148,342)	154,914,973,551	565,145,175,209	Bank Loan
Initial Public Offering	-	278,854,918,985	-	-	278,854,918,985	Initial Public Offering
Jumlah	918,647,221,870	1,009,307,439,486	(922,368,148,342)	154,075,900,277	1,159,662,413,291	Total Liabilities

	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

Berikut ini adalah segmen operasi berdasarkan segmen usaha:

36. Operating Segment

The following are operating segment based on business segment:

	30 September 2022 / September 30, 2022			
	Properti/Real Estat Property/Real Estate Rp	Hotel/ Hotel Rp	Entitas Anak/ Subsidiary Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	352,181,600,444	69,340,513,416	-	421,522,113,860
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(267,191,927,578)	(54,306,464,089)	-	(321,498,391,667)
Laba Kotor/ Gross Profits	84,989,672,866	15,034,049,327	-	100,023,722,193
Beban Usaha/ Operating Expenses	(23,449,296,540)	-	(553,345,334)	(24,002,641,874)
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(8,287,407,432)	(168,685,291)	-	(8,456,092,723)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	5,561,128,038	(14,267,304,440)	616,651,708	(8,089,524,694)
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charger	58,814,096,932	598,059,596	63,306,374	59,475,462,902
Beban Keuangan/ Financial Charges	(7,577,425,179)	-	(4,525,559)	(7,581,950,738)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	51,236,671,753	598,059,596	58,780,815	51,893,512,164
Pajak Tangguhan/ Deffered Income Tax	(69,540,160)	69,540,160	-	-
Pajak Kini/ Current Income Tax	-	(69,540,160)	-	(69,540,160)
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	51,236,671,753	528,519,436	58,780,815	51,823,972,004
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	-	-	-	-
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to				
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	51,236,671,753	528,519,436	58,780,815	51,823,972,004
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	-	-	-	-
Laba Bersih/ Net Income	51,236,671,753	528,519,436	58,780,815	51,823,972,004
Aset Segmen/ Segment Asset	5,806,957,090,289	18,566,911,209	243,291,533,889	6,068,815,535,387
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	3,495,447,052,004	17,968,851,617	150,597,409,858	3,664,013,313,479

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 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>	496,786,960,300	66,901,106,125	-	563,688,066,425
Beban Pokok Pendapatan/ <i>Cost of Revenues</i>	(348,696,153,464)	(68,184,298,101)	-	(416,880,451,565)
Laba Kotor/ <i>Gross Profits</i>	148,090,806,836	(1,283,191,976)	-	146,807,614,860
Beban Usaha/ <i>Operating Expenses</i>	(29,421,666,935)	-	-	(29,421,666,935)
Beban Pajak Final/ <i>Final Tax Expenses</i>	(10,599,927,875)	-	-	(10,599,927,875)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ <i>Other Income (Expenses) - Net</i>	35,553,430,704	1,093,368,959	-	36,646,799,663
Laba Sebelum Beban Keuangan/ <i>Profit Before Financial Charger</i>	143,622,642,730	(189,823,017)	-	143,432,819,713
Beban Keuangan/ <i>Financial Charges</i>	(13,069,191,439)	-	-	(13,069,191,439)
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	130,553,451,291	(189,823,017)	-	130,363,628,275
Pajak Tangguhan/ <i>Deffered Income Tax</i>	(3,001,640)	-	-	(3,001,640)
Pajak Kini/ <i>Current Income Tax</i>	-	-	-	-
Laba Periode Tahun Berjalan/ <i>Profit for The Period Year</i>	130,553,451,291	(189,823,017)	-	130,363,628,275
Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Other Comprehensive Income</i>	-	-	-	-
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ <i>Profit (Loss) Atributable to</i>				
Pemilik Entitas Induk/ <i>Owner The Parent</i>	130,553,451,291	(189,823,015)	-	130,360,577,564
Kepentingan Non Pengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	-	-	49,070	49,070
Laba Bersih/ <i>Net Income</i>	130,553,451,291	(189,823,015)	49,070	130,360,626,634
Aset Segmen/ <i>Segment Asset</i>	6,151,810,365,633	19,019,962,364	(192,156,389,860)	5,978,673,938,137
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	3,974,473,862,340	19,209,785,219	(115,205,155,926)	3,878,478,491,633

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 statements

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

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

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

For the Nine-Month Periods
Ended September 30, 2022 and 2021, and
For the Years Ended
September 30, 2022 and December 31, 2021
(Expressed in Rupiah)

keuangan saat dampak tersebut dapat diketahui
dan diestimasi.

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 10 Oktober 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 October 10, 2022.