

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

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022**

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

***Consolidated Financial Statements
For The Years Ended
December 31, 2023 and 2022***

Daftar Isi	Halaman/ Page	Table of Contents
Surat Pernyataan Direksi		Directors' Statement Letter
Laporan Auditor Independen		Independent Auditor's Report
Laporan Keuangan Konsolidasian Untuk Tahun-tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022		Consolidated Financial Statements For The Years Ended December 31, 2023 and 2022
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1	<i>Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>
Informasi Tambahan-Laporan Keuangan Tersendiri:		Supplementary Information-Separate Financial Statements:
Laporan Posisi Keuangan (Entitas Induk)	Lampiran I/ <i>Appendix I</i>	<i>Statements of Financial Position (Parent Entity)</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain (Entitas Induk)	Lampiran II/ <i>Appendix II</i>	<i>Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income (Parent Entity)</i>
Laporan Perubahan Ekuitas (Entitas Induk)	Lampiran III/ <i>Appendix III</i>	<i>Statements of Changes in Equity (Parent Entity)</i>
Laporan Arus Kas (Entitas Induk)	Lampiran IV/ <i>Appendix IV</i>	<i>Statements of Cash Flows (Parent Entity)</i>

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN 2022 (DIAUDIT)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI DAN ENTITAS ANAK Tbk
DIRECTORS' STATEMENT LETTER RELATING TO
THE RESPONSIBILITY ON THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEARS ENDED
DECEMBER 31, 2023 AND 2022 (AUDITED)
PT ADHI COMMUTER PROPERTI AND SUBSIDIARIES Tbk**

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Nama/ Name | : | Rizkan Firman |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XII/01, RT009/RW015 Ciputat Timur |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Utama / President Director |
| | | |
| 2. Nama/ Name | : | Mochamad Yusuf |
| Alamat Kantor/ Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat domisili sesuai KTP atau kartu identitas lain/ Domicile as stated in ID Card | : | Apartemen Titanium Square RT002/RW004 Pasar Rebo |
| Nomor Telepon/ Phone Number | : | 021 – 22822980 |
| Jabatan/ Position | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan Human Capital / Director Of Finance, Risk Management and HC |

Menyatakan bahwa:

- | | |
|--|---|
| 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 telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan; | 2. <i>The financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Accounting Standard;</i> |
| a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar; | a. <i>All information contained in the financial statements is complete and and truthful manner;</i> |
| b. Laporan keuangan konsolidasian tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta yang material; | b. <i>The consolidated financial statements do not contain misleading material information or fact and do not omit material information and fact;</i> |
| 3. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian intern dalam Perusahaan. | 3. <i>We are responsible for the Company internal control system.</i> |

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

The statement letter is made truthfully.

Jakarta, 04 Maret 2024/March 04, 2024

PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk

Direktur Utama
President Director

Direktur Keuangan Manajemen Risiko dan Human Capital/
Director Of Finance, Risk Management and HC



(Rizkan Firman)



(Mochamad Yusuf)

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

Nomor/Number : 00099/2.1030/AU.1/03/1680-2/1/III/2024

RSM Indonesia
Plaza ASIA, Level 10
Jl. Jend. Sudirman Kav. 59
Jakarta 12190 Indonesia

Laporan Auditor Independen/ Independent Auditor's Report

T +62 21 5140 1340
F +62 21 5140 1350

www.rsm.id

Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi/
The Shareholders, Board of Commissioners and Directors

PT Adhi Commuter Properti Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk ("Perusahaan") dan entitas anaknya (secara kolektif disebut sebagai "Grup") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan konsolidasian terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023, serta kinerja keuangan dan arus kas konsolidasiannya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada laporan kami. Kami independen terhadap Grup berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk ("the Company") and its subsidiary (collectively referred to as "the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at December 31, 2023, and the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including a summary of material accounting policies.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the consolidated financial position of the Group as at December 31, 2023, and their consolidated financial performance and cash flows for the year then ended, in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements paragraph of our report. We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Indonesia, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

Hal Audit Utama

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

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Nilai Tercatat atas Persediaan Aset Real Estate

Pada tanggal 31 Desember 2023, Grup mencatat persediaan aset real estat sebesar Rp5.735.202.945.907 di mana jumlah tersebut mencakup 86% dari jumlah aset Grup.

Grup mengakui persediaan di mana dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Pengungkapan Grup mengenai Persediaan dijelaskan pada Catatan 2.j dan 7.

Kami melakukan prosedur-prosedur audit berikut untuk merespons hal audit utama ini:

- Kami melakukan pemahaman dan evaluasi desain dan implementasi pengendalian internal Grup yang relevan sehubungan estimasi biaya proyek;
- Kami melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen terkait penambahan biaya atas proyek, baik kontrak kerja dengan kontraktor dan surat kepemilikan lahan;
- Kami mengevaluasi keakuratan estimasi biaya proyek yang digunakan dalam pengakuan aset real estat;
- Kami melakukan pengamatan fisik aset proyek; dan
- Kami melakukan pengujian nilai realisasi bersih pada proyek-proyek yang ada.

Hal Lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk dan entitas anaknya tanggal 31 Desember 2023 terlampir, dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan opini atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan. Informasi keuangan PT Adhi Commuter Properti Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba-rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The key audit matter identified in our audit is outlined as follows:

Carrying Value of Real Estate Inventory

As of December 31, 2023, the Group recorded real estate inventory amounting to Rp5,735,202,945,907 which represents for 86% of the Group's total assets.

The Group recognizes inventory is stated at the lower of cost or net realizable value.

The Group's disclosures regarding inventories are explained in Notes 2.j and 7.

We have performed the following audit procedures to address this key audit matter:

- *We performed understand and evaluate the design and implementation of the Group's relevant internal controls in respect of estimating project cost;*
- *We perform testing documents of projects' additional costs, both of engagement letter with contractors and land ownership letters;*
- *We evaluate the accuracy of project cost used in the recognition of real estate assets;*
- *We perform physical observation of project assets; and*
- *We perform net realizable value testing on existing projects.*

Other Matter

Our audit of the accompanying consolidated financial statements of PT Adhi Commuter Properti Tbk and its subsidiary as of December 31, 2023, was performed for the purpose of forming an opinion on such consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying financial information of PT Adhi Commuter Properti Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of December 31, 2023 and the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity, and cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity

Keuangan Entitas Induk”), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan, tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan tahun 2023 diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

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

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan tahun 2023, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan tepat yang akan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Financial Information”), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other Information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report but does not include the consolidated financial statements and our auditors’ report thereon. The 2023 annual report is expected to be made available to us after the date of this auditors’ report.

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

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

When we read the 2023 annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations or Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan konsolidasian tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan konsolidasian yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

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

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

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan

Responsibilities of Management and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, management is responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

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

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material*

basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, related safeguards.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Maxson Hakim Wijaya

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.1680/
Public Accountant License Number: AP.1680

Jakarta, 4 Maret 2024/March 4, 2024



00099

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full Rupiah,
unless Otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Setara Kas	4,36	283,694,481,906	26,869,792,306	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Accounts Receivable
Pihak Berelasi	5,36	390,912,136	3,305,904,780	Related Parties
Pihak Ketiga	5	18,863,036,480	26,343,854,332	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka				Accrued Revenues
Pihak Berelasi	6,36	--	100,296,681,270	Related Parties
Pihak Ketiga	6	38,429,431,699	73,911,841,290	Third Parties
Persediaan	7	3,072,471,608,954	3,156,184,555,111	Inventories
Uang Muka				Advances
Pihak Berelasi	8,36	10,693,529,032	12,600,976,161	Related Parties
Pihak Ketiga	8	3,493,144,675	5,426,584,804	Third Parties
Biaya Dibayar di Muka	9	1,697,116,858	1,450,731,192	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	850,114,953	31,229,672,618	Prepaid Tax
Jumlah Aset Lancar		3,430,583,376,693	3,437,620,593,864	Total Current Assets
Aset Tidak Lancar				Non-Current Assets
Piutang Lain-lain				Other Receivables
Pihak Berelasi	11,36	8,412,787,844	14,877,099,753	Related Party
Pihak Ketiga	11	62,100,618,991	682,744,595	Third Parties
Persediaan	7	2,664,234,341,641	2,589,018,254,309	Inventories
Properti Investasi	12	189,079,000,000	73,559,000,000	Investment Property
Aset Tetap	13	--	766,364,354	Property and Equipment
Aset Hak Guna - Bersih	14	835,971,437	1,283,966,349	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	15	1,671,200,000	2,297,900,000	Intangible Asset
Aset Lain-Lain	16,36	286,897,722,582	200,918,557,654	Other Assets
Total Aset Tidak Lancar		3,213,231,642,495	2,883,403,887,014	Total Non-Current Assets
JUMLAH ASET		6,643,815,019,188	6,321,024,480,878	TOTAL ASSETS

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 taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS
OF FINANCIAL POSITIONS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full Rupiah,
unless Otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha				Accounts Payable
Pihak Berelasi	17,36	578,459,236,048	1,153,307,673,089	Related Parties
Pihak Ketiga	17	714,951,826,197	366,802,945,101	Third Parties
Beban Akrua	18	328,589,083,403	652,535,326,737	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	14	1,340,817,896	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Pajak	10.b	37,596,825,613	3,817,090,756	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	19	785,739,001,575	860,845,592,776	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	21	8,988,388,119	204,520,643,286	Short-term Bonds Payables
Utang Bank Bagian yang Jatuh Tempo				Current Maturities of
Dalam Satu Tahun	23,36	85,707,250,000	300,800,000,000	Bank Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya				Other Short Term Liabilities
Pihak Berelasi	20,36	20,480,325,237	18,950,398,258	Related Parties
Pihak Ketiga	20	12,589,672,605	15,000,000,000	Third Parties
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2,574,442,426,693	3,579,040,895,194	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Obligasi Jangka Panjang	21	592,470,699,195	110,020,718,434	Long-term Bonds Payables
Sukuk Ijarah	22	234,644,877,675	--	Sukuk Ijarah
Utang Bank Jangka Panjang	23,36	146,107,200,000	172,281,260,361	Long-Term Bank Loans
Utang Lembaga Keuangan	24	126,912,759,425	--	Financial Institution Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	10.d	1,346,553,267	1,462,804,379	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	25	393,727,706,290	221,357,332	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1,495,209,795,852	283,986,140,506	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		4,069,652,222,545	3,863,027,035,700	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk				Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 100 per-saham				Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar 80.000.000.000 saham				Authorized Capital of 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal				- 2,222,222,200 shares as of
31 Desember 2023 dan 2022	26	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	December 31, 2023 and 2022
Tambahan Modal Disetor	27	56,632,698,985	56,632,698,985	Additional Paid in Capital
Saldo Laba	28			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya		54,010,882,540	54,010,882,540	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya		241,288,319,520	125,122,957,575	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk		2,574,154,121,045	2,457,988,759,100	Equity Attributable to Owners of the Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	29	8,675,598	8,686,078	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2,574,162,796,643	2,457,997,445,178	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6,643,815,019,188	6,321,024,480,878	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF
KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
PROFIT OR LOSS AND
OTHER COMPREHENSIVE INCOME**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full Rupiah,
unless Otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
PENDAPATAN USAHA	30	651,958,903,770	592,687,713,783	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	31	(480,306,927,982)	(439,458,758,404)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		171,651,975,788	153,228,955,379	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	32	(36,548,681,537)	(33,148,239,266)	General and Administrative Expenses
Penghasilan Lain-lain	33	47,961,434,213	40,130,141,939	Other Income
Beban Lain-lain	33	(38,095,795,058)	(31,200,925,299)	Other Expense
LABA USAHA		144,968,933,406	129,009,932,753	PROFIT FROM OPERATION
Beban Pajak Final	10.c	(13,496,782,494)	(14,332,604,692)	Final Tax Expenses
Beban Keuangan	34	(14,232,873,011)	(9,657,466,393)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		117,239,277,901	105,019,861,668	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	10.d, 10.e	(1,073,926,436)	(666,466)	INCOME TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN		116,165,351,465	105,019,195,202	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		116,165,351,465	105,019,195,202	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		116,165,361,945	105,019,176,258	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	29	(10,480)	18,944	Non-Controlling Interest
JUMLAH		116,165,351,465	105,019,195,202	TOTAL
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		116,165,361,945	105,019,176,258	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali		(10,480)	18,944	Non-Controlling Interest
JUMLAH		116,165,351,465	105,019,195,202	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	35	5.23	4.73	BASIC EARNING PER SHARE

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
Kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in full of Rupiah
unless Otherwise stated)

		Ekuitas Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owner of the Parent Entity							
		Labal/Retained Earnings							
		Tambahan	Ditetapkan	Belum ditentukan	Jumlah/	Kepentingan	Jumlah Ekuitas/		
		Modal Disetor/	Penggunaannya/	Penggunaannya/	Total	Non Pengendali/	Total Equity		
		Share Capital	Appropriated	Unappropriated		Non Controlling			
		Paid in Capital				Interest			
Catatan/ Notes	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp		
	SALDO 1 JANUARI 2022	2,000,000,000,000	--	27,938,767,027	72,248,012,343	2,100,186,779,370	8,667,134	2,100,195,446,504	BALANCE AS OF JANUARY 31, 2022
Modal Disetor	26	222,222,220,000	--	--	--	222,222,220,000	--	222,222,220,000	Capital Stock
Tambahan Modal Disetor	27	--	56,632,698,985	--	--	56,632,698,985	--	56,632,698,985	Additional Paid in Capital
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	28	--	--	--	105,019,176,258	105,019,176,258	18,944	105,019,195,202	Total Comprehensive Income For The Year
Dana Cadangan	28	--	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--	--	--	General Reserve
Dividen	28	--	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)	--	(26,072,115,513)	Dividends
	SALDO 31 DESEMBER 2022	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,540	125,122,957,575	2,457,988,759,100	8,686,078	2,457,997,445,178	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan		--	--	--	116,165,361,945	116,165,361,945	(10,480)	116,165,351,465	Total Comprehensive Income For The Year
	SALDO 31 DESEMBER 2023	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,540	241,288,319,520	2,574,154,121,045	8,675,598	2,574,162,796,643	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2023

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 taken as a whole

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS
KONSOLIDASIAN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
CONSOLIDATED STATEMENTS OF
CASH FLOWS**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan		723,027,213,927	874,266,121,466	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	10.f	--	798,074,075	Received from Tax Refund
Penempatan ke Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya		(47,425,860,344)	(140,387,316,635)	Placement for Restricted Cash in Bank
Penerimaan dari Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya		115,063,233,919	45,327,444,294	Received from Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(763,453,092,284)	(582,146,006,618)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(25,254,742,976)	(52,214,349,230)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak		--	(23,529,177,029)	Payment for Taxes
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		1,956,752,242	122,114,790,323	Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(75,216,087,332)	(216,185,967,905)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(75,216,087,332)	(216,185,967,905)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	23.36	192,587,500,000	555,891,900,000	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	23.36	(433,854,310,361)	(501,456,469,138)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Utang Lembaga Keuangan	24	126,912,759,425	--	Received from Financial Institution
Penerimaan Sukuk	22	233,270,000,000	--	Received from Sukuk
Penerimaan Obligasi	21	499,900,000,000	307,500,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	21	(205,500,000,000)	(491,000,000,000)	Payment for Bonds
Pembayaran Beban Pinjaman		(81,857,954,484)	(78,004,438,935)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga		--	1,585,045,027	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana		--	278,854,918,985	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi		--	(3,517,105,862)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	29	--	(7,292,957,306)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	14	(1,373,969,890)	(2,150,359,999)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto (Digunakan untuk) Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		330,084,024,690	60,410,532,772	Net Cash (Used in) Provided by Financing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		256,824,689,600	(33,660,644,810)	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun		26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun		283,694,481,906	26,869,792,306	Cash and Cash Equivalent At End of The Year
Informasi yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada catatan 39				Information of non cash transaction is presented in Note 39

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 taken as a whole

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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 Perusahaan, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, melakukan pemisahan aset dan liabilitas milik Departemen *Transit Oriented Development* (TOD) dan Hotel kepada Grup, melalui Akta Pemisahan No. 1 yang dibuat dihadapan Notaris Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

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

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha di bidang properti dan real estate 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 31 Desember 2023 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

1.a. Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the Deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, drawn before 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 The Company, PT Adhi Karya (Persero) Tbk, segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through Deed of Spin Off No. 1, drawn before Notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 207 dated June 28, 2022 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Letter No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. One of the provisions related to the change in the Articles of Association to become PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp1,999,990,000,000 and Public amounting to Rp222,232,220,000.

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 December 31, 2023 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Desember 2018.

Kantor pusat Perusahaan 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.

1.b. Entitas Anak

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

Perusahaan memiliki kendali atas manajemen entitas anak yang dikonsolidasi sebagai berikut:

Entitas Anak/ Subsidiary	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Tahun Operasi Komersil/ Start of Commercial Operation	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Periode/ Period	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
						Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/Property	2019	99.99	31 Desember 2023/ December 31, 2023	271,484,444,960	--
					31 Desember 2022/ December 31, 2022	246,517,753,978	--

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 Keputusan No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

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

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 yang direncanakan pada Triwulan II 2024. Sampai 31 Desember 2023, MGCP telah menjual 179 unit apartemen dari 833 unit yang tersedia.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

The Company's head office is located at Jalan Pengantin Ali No. 88 Ciracas, Jakarta East 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. Subsidiary

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

The Company has control over the subsidiary as follows:

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014, 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 Tahun 2014 dated April 21, 2014.

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

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 which are planned in the second Quarter of 2024. As of December 31, 2023, MGCP has sold 179 apartment units out of 833 available units.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

**1.c. Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit,
Sekertaris Perusahaan dan Manajemen
Kunci**

Susunan Direksi pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham No. 159 tanggal 15 Desember 2023, dibuat dihadapan Notaris Rosida Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta adalah sebagai berikut:

	2023
Dewan Komisaris	
Komisaris Utama	Herry Ardianto
Komisaris	Tjatur Waskito Putro
Komisaris	-
Komisaris Independen	Amrozi Hamdi
Komisaris Independen	-
Direksi	
Direktur Utama	Rizkan Firman
Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HC	Mochamad Yusuf
Direktur Pemasaran	-
Direktur Pengelolaan Properti	-
Direktur Pemasaran dan Produksi	Rozi Sparta

Komite Audit

Perusahaan membentuk Komite Audit dalam rangka membantu pelaksanaan tugas dan fungsi Dewan Komisaris. Hal ini merupakan bagian dari pelaksanaan Peraturan OJK No.55/POJK.04/2015.

Berdasarkan Keputusan Dewan Komisaris PT Adhi Commuter Properti Tbk No.112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022, tanggal 30 Mei 2022 dan No.112-8/12/DEKOM/III/2021 tanggal 10 Maret 2021 mengenai penetapan susunan Anggota Komite Audit PT Adhi Commuter Properti Tbk.

**1.c. Board of Commissioners, Directors, Audit
Committee, Corporate Secretary and Key
Management**

The composition of Group's Directors as of December 31, 2023 is based on the Deed of Shareholder Resolution No. 159, dated December 15, 2023 drawn before Notary Rosida Rajagukguk Siregar S.H., in Jakarta are as follows:

	2023	2022	
Boards of Commissioners			
President Commissioner	Herry Ardianto	Pundjung Setya Brata	President Commissioner
Commissioner	Tjatur Waskito Putro	Tjatur Waskito Putro	Commissioner
Commissioner	-	A. A. Gede Agung Dharmawan	Commissioner
Independent Commissioner	Amrozi Hamdi	Amrozi Hamdi	Independent Commissioner
Independent Commissioner	-	Mohammad Isnaini	Independent Commissioner
Directors			
President Director	Rizkan Firman	Rizkan Firman	President Director
Director of Finance, Risk Management and HC	Mochamad Yusuf	Mochamad Yusuf	Director of Finance, Risk Management and HC
Director of Marketing	-	Indra Syahrizza Nasution	Director of Marketing
Director of Property Management	-	Hanif Setyo Nugroho	Director of Property Management
Director of Marketing and Production	Rozi Sparta	Rozi Sparta	Director of Marketing and Production

Audit Committee

The Company forms an Audit Committee to assist the implementation of the duties and functions of the Board of Commissioners. This is part of the implementation of OJK Regulation No.55/POJK.04/2015.

Based on the decision of the Board of Commissioners of PT Adhi Commuter Properti Tbk Number: 112-4/20/ADCP-DEKOM/V/2022, dated May 30, 2022 and No.112-8/12/DEKOM/III/2021 dated March 10, 2021 regarding the appointment of Members of the Audit Committee of PT Adhi Commuter Properti Tbk.

**31 Desember 2023 dan 2022/
December 31, 2023 and 2022**

Ketua Komite Audit	Muhammad Isnaini	Audit Committee Chairman
Anggota	Sukma Hadi	Member
Anggota	Siti Nurwahyuningsih	Member

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCP-XII/2022 tanggal 20 Desember 2022, tentang Pergantian Corporate Secretary PT Adhi Commuter Properti Tbk. Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah Bayu Purwana.

Jumlah karyawan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, masing-masing sebanyak 108 dan 132 orang (tidak diaudit) merupakan karyawan yang ditugaskaryawan oleh entitas induk.

Corporate Secretary

Based on the Decision Letter of Director's of PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCP-XII/2022 dated December 20, 2022, on the Replacement Corporate Secretary of PT Adhi Commuter Properti Tbk. Corporate Secretary on December 31, 2023 dan 2022 is Bayu Purwana.

The number of Group employees as of December 31, 2023 and 2022, are 108 and 132 people, respectively (unaudited) which are employees assigned by the parent entity.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

1.d. Penawaran Umum Perdana Saham

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

Pada tanggal 16 Februari 2022 seluruh saham Perusahaan sebanyak 2.222.222.200 saham telah tercatat di Bursa Efek Indonesia.

1.e. Penawaran Umum Obligasi

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.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp499.900.000.000 pada tahun 2023 dengan tanggal efektif 30 November 2023 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor surat No.S-357/D.04/2023. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 11 Desember 2023.

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

1.d. Initial Public Offering

Based on letter No. S-20/D.04/2022 dated February 15, 2022 issued by Financial Services Authority of Indonesia (OJK), correspond with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering of 2,222,222,200 (two billion two hundred twenty two million two hundred twenty two thousand two hundred) ordinary shares at an Offerprice of Rp130 (one hundred and thirty rupiah).

On February 16, 2022, all of the Company shares amounting to 2.222.222.200 shares have been listed on Indonesia Stock Exchange.

1.e. 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 was made on the Indonesian Stock Exchange on May 21, 2021 with registration letter No. S-03498/BEI.PP2/05-2021.

The Company has issued bonds amounting Rp499,900,000,000 in 2023 with an effective date on November 30, 2023 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-357/D.04/2023. The listing is made on the Indonesian Stock Exchange on December 11, 2023.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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 III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 Seri A	15,700	7.80%	PEFINDO	id AAA	3 tahun/years	8 Desember 2023/ December 8, 2023	8 Desember 2026/ December 8, 2026	Belum Lunas/ Outstanding
Seri B	484,200	8.25%	PEFINDO	id AAA	5 tahun/years	8 Desember 2023/ December 8, 2023	8 Desember 2026/ December 8, 2026	Belum Lunas/ Outstanding

1.f. Sukuk Ijarah

Jumlah sukuk ijarah yang diterbitkan entitas Tanpa Melalui Penawaran Umum dan tercatat di Kustodian Sentral Efek Indonesia adalah sebagai berikut:

1.f. Sukuk Ijarah

The outstanding of ijarah sukuk issued by entities without a public offering and listed on Indonesia Central Securities Depository is as follows:

	Jumlah Pokok/ Nominal Amount	Jumlah Waktu/Term	Jatuh Tempo/Maturity Date	Cicilan Imbalan Ijarah/ Ijarah Return
Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023	499,100,000,000	8 tahun/years	26 Oktober 2031/ October 26, 2031	3,537,015,000

Pada tanggal 27 Oktober 2023, berdasarkan Pernyataan Efektif Kustodian Sentral Efek Indonesia melalui Surat No. KSEI/22458/JKU/1023, Perusahaan telah menerbitkan sukuk dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp499.100.000.000.

On October 27, 2023, based on the Effective Statement of the Indonesian Central Securities Depository through Letter No. KSEI/22458/JKU/1023, the Company has issued sukuk with a total amount of Rp499,100,000,000.

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

2. Material Accounting Policies Information

2.a. Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan konsolidasian Grup 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 penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.a. Compliance with Financial Accounting Standard (SAK)

The Group's 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 presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian. Dasar pengukuran dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah konsep biaya perolehan, kecuali beberapa akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain

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

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan 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 konsolidasian 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 dan seluruh entitas anak. Setiap entitas di dalam Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan keuangan dari setiap entitas diukur berdasarkan mata uang fungsional tersebut.

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

Berikut amandemen dan penyesuaian atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2023, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amandemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amandemen PSAK 16: Aset Tetap tentang Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan;
- Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan Terkait Aset dan Liabilitas Yang Timbul Dari Transaksi Tunggal.

Implementasi dari standar-standar tersebut tidak berdampak material terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup seperti disebutkan pada Catatan 1b.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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 consolidated statements of cash flows are presented 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 and its all subsidiaries. Each entity in the Group determines its own functional currency and items included in the 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, 2023, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendments to PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding Disclosure of Accounting Policies;
- Amendments to PSAK 16: Fixed Assets related to Proceeds before Intended Use;
- Amendments to PSAK 25: Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors regarding Definition of Accounting Estimates;
- Amendments to PSAK 46: Income Tax regarding Asset-Related Deferred Tax and Liabilities Arising From a Single Transaction.

The implementation of the above standards has no material impact on the number reported in the current reporting period or prior financial years.

2.d. Principles of Consolidation

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

A subsidiary is an entity controlled by the Group, ie the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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.

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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.

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

The Group attributed the profit or 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 changed, 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. 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.

If the Group loses control, the Group:

- a) Derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- b) Derecognizes 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) Recognizes the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- d) Recognizes 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) Recognizes any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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 dengan menggunakan dua (2) dasar yaitu: model bisnis dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

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.

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 material jumlahnya atau tidak sering.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Subsequent Measurement of Financial Assets

The Group's financial assets are classified into the following specified categories: financial assets at amortized costs, financial assets at fair value through other comprehensive income, and financial assets at fair value through profit or loss on the basis of both: the Group's business model for managing the financial assets and the contractual cash flow characteristics of the financial assets.

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

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

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

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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 or 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 the form of derivatives and investment in equity instruments are not eligible to meet both criteria for amortized costs or FVTOCI. Hence, these are measured at FVTPL. Nonetheless, the Group December irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation results in gains

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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.
- c) Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a below-market 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 December, 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:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- 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.
- 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.*

Penghentian Pengakuan Aset dan Liabilitas Keuangan

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

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

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi

Derecognition of Financial Assets and Liabilities

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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.

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 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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.

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 recognizes expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs. 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

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

- i. Jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. Nilai waktu uang; dan
- iii. Informasi yang wajar dan 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 memenuhi kewajiban 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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. 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 December 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 December 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 December, 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 December use internal credit risk rating or external assessment. For example, a financial asset with "investment grade" according to external assessment has a low credit risk rating, thus it does not experience an increase in significant credit risk since initial recognition.

Effective Interest Method

The effective interest method is a method of calculating the amortized cost of a financial asset or a financial liability (or group of financial assets or financial liabilities) and of allocating the interest income or interest

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

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

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

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 FVTOCI, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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 expectations were not adjusted as a result of the reclassification. When the Group reclassifies financial assets otherwise, ie moving out of the FVTOCI category to the amortized cost measurement category, the financial assets are reclassified at their fair value on the reclassification date. However, the cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is removed from equity and adjusted for the fair value of the financial asset at the date of reclassification. As a result, financial assets are measured on the reclassification date as if they were always measured at amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and therefore is not a reclassification adjustment. The effective interest rate and expected credit loss measures were not adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies financial assets out of the FVTPL measurement category into the FVTOCI measurement category, financial assets are still measured at fair value. Similarly, when the Group reclassifies financial assets out of the FVTOCI category into the FVTPL measurement category, the financial assets are still measured at fair value. The cumulative gain or loss previously recognized in other comprehensive income is reclassified from equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the reclassification date.

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

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

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

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

2.f. 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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Fair Value Measurement

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

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

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

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

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

Transfers between levels of the fair value hierarchy are recognised by the Group at the end of the reporting period during which the change occurred.

2.f. Cash and Cash Equivalents

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

2.g. Pendapatan Diakui di Muka

Pendapatan diakui di muka berasal dari pendapatan dari penjualan unit apartemen, rumah, dan kantor yang belum difakturkan atau ditagih. Pendapatan diakui di muka disajikan sebesar selisih antara biaya yang terjadi, ditambah laba yang diakui, dikurangi dengan jumlah kerugian yang diakui dan pembayaran termin yang telah diterima.

2.h. Biaya Dibayar di Muka

Biaya dibayar di muka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi.

Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.

2.i. Sewa

Pada tanggal insepisi 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 substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset 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:

2.g. Accrued Revenues

Accrued revenues come from income from sales of apartment units, houses and offices that have not been invoiced or billed. Accrued revenues is presented at the difference between costs incurred, plus recognized profits, reduced by the amount of recognized losses and payment terms received.

2.h. Prepaid Expenses

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

For operational costs will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

2.i. Lease

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:*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

Pada tanggal insepisi 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 relatif dari komponen sewa.

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

Grup mengakui aset hak guna dan liabilitas 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.m).

Liabilitas 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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

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

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

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

If the lease transfers the ownership of the underlying asset at the end of the lease term, then the asset will be depreciated from the beginning of the lease term to the end of the underlying asset's useful life. The depreciation periods for the right-of-use assets with buy options executed should refer to the policy for the property and equipment (Note 2.m).

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

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

Ketika liabilitas 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-per-sewa.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

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

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

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

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

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

**2.j. 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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

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

Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari bangunan siap dijual, tanah sedang dikembangkan, dan bangunan dalam proses pengembangan, 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 bersih 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 bersih 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; dan
5. Biaya pinjaman.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

normal operating capacity). It excludes borrowing costs.

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

Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of building unit ready for sale, land under development, and building unit under the process of development, 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 the 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 adequate the capitalization criteria as follows:

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

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

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; dan
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.l. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

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

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.

The 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; and
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.

2.l. Investment Property

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

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

Properti investasi yang sedang dalam pengembangan ulang untuk penggunaan lebih lanjut sebagai properti investasi atau ketika pasar menjadi kurang aktif tetap dicatat sebesar nilai wajarnya. Properti investasi dalam konstruksi diukur secara andal, tetapi Grup mengharapkan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksi selesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan – yang mana yang lebih awal.

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

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

Investment property shall be measured initially at its cost, comprises its purchase price and any directly attributable expenditure (professional fees for legal services, property transfer taxes and other transaction costs). Transaction costs are included in the initial measurement.

Investment property that is being redeveloped for continuing use as investment property or for which investment the market has become less active continues to be measured at fair value if the fair value is considered to be reliably determinable. Investment properties under construction for which the fair value cannot be determined reliably, but for which the company expects that the fair value of the property will be reliably determinable or construction is completed – whichever is earlier.

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

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau ketika tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis masa depan yang diperkirakan dari pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian atau pelepasan ditentukan dari selisih antara hasil neto pelepasan dan jumlah tercatat aset, dan diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya penghentian atau pelepasan.

2.m. Aset Tetap

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

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

Peralatan Kantor

Tahun/Years

4

Office equipments

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

An investment property is derecognized on disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal are determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset and are recognized in profit or loss in the period of the retirement or disposal.

2.m. Property and Equipment

Property and Equipment 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 December 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, property and equipment are carried at its cost less any accumulated depreciation, and any accumulated impairment losses.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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.

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.n. 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.o. Transaksi dan Saldo dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas yang menyiapkan laporan keuangannya (dalam pernyataan ini dirujuk sebagai "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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

An item of property and equipment is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is credited or charged to the statements of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

2.n. Intangible Asset

Intangible asset is measured on initial recognition at cost. After initial recognition, intangible asset is carried at cost less any accumulated amortization and any accumulated impairment loss. The useful life of intangible asset is assessed to be either finite or indefinite.

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

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

2.o. Related Parties Transaction's and Balances

A related party is a person or an entity that is related to the entity that is preparing its financial statements (in this Standard referred to as 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 of the reporting entity;*
 - ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is a member of the key management personnel of the reporting entity or of a parent of the reporting entity*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

- 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 sesama entitas anak saling berelasi dengan entitas lainnya);
 - ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, dimana 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 pascakerja 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);
 - 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 dimana 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 adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan Bersama atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik local, nasional maupun internasional.

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- b) *An entity is related to a reporting entity if any of the following conditions applies:*
- i. *The entity and the reporting entity are members of the same group (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others);*
 - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a group of which the other entity is a member);*
 - 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);*
 - 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.*

A government-related entity is an entity that is controlled, jointly controlled or significant influence by a government. Government refers to government, government agencies and similar bodies whether local, national or international.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

2.p. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah diakui sebesar nilai nominal, disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi terkait. Perbedaan antara nilai tercatat dan nilai nominal diakui pada laporan laba rugi sebagai beban penerbitan sukuk ijarah menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu sukuk ijarah.

Sukuk ijarah, setelah disesuaikan dengan premium atau diskonto dan biaya transaksi yang belum diamortisasi, disajikan sebagai bagian dari liabilitas.

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).

Pendapatan dari penjualan real estat diakui pada saat pengendalian atas persediaan real estat telah dialihkan ke pelanggan dan Grup tidak memiliki keterlibatan substansial yang berkelanjutan dengan real estat tersebut.

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

2.p. Sukuk Ijarah

Sukuk ijarah is recognised initially at nominal, adjusted with premium or discount and the related transaction costs incurred. Any differences between carrying amount and nominal value is recognised in the statements of profit or loss as sukuk ijarah issuance costs using the straight-line method during the period of sukuk ijarah.

Sukuk ijarah, adjusted with premium or discount and unamortised transaction costs, is presented as part of liabilities.

2.q. Revenues 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 goods transferred;*
2. *Identify the performance obligations in the contract;*
3. *Determine the transaction price;*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
5. *Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

Revenue from sales of real estate is recognized when the control over the real estate inventories has been handover to the customer and the Group has no ongoing substantial involvement with the real estate.

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan nilai yang diharapkan dapat diterima atas dampak komponen pembiayaan signifikan menggunakan tingkat diskonto yang akan mencerminkan dalam transaksi pembiayaan yang terpisah antara Grup dan pelanggannya pada awal kontrak, sehingga mencerminkan karakteristik kredit dari pihak yang menerima pembiayaan dalam kontrak.

Berdasarkan standar baru ini, grup mengakui pendapatan dari penjualan real estat pada saat terjadi penyerahan real estat kepada pembeli (*at a point in time*). Dalam hal ini, tidak ada perbedaan signifikan dengan pengakuan pendapatan dari penjualan real estat berdasarkan standar yang sebelumnya. Namun penerapan standar ini berdampak pada timbulnya beban keuangan dari komponen pendanaan signifikan. Hal ini mengakibatkan penyesuaian pada awal tahun penerapan.

Pendapatan sewa diakui berdasarkan periode sewa yang berlaku dan ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan hotel diakui pada saat barang atau jasa diberikan kepada tamu hotel.

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan dan dicatat sebagai aset lancar lainnya. Beban tersebut diamortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

In determining the transaction price, the Group adjusts the promised consideration for the effects of the significant financing component using a discount rate that would be reflected in a separate financing transaction between the Group and its customer at contract inception, such that it reflects the credit characteristics of the party receiving financing in the contract.

Based on this new standard, the group recognizes revenue from the sale of real estate when the real estate are handover to the buyer (*at a point in time*). In this case, there is no significant difference with the recognition of revenue from real estate sales based on the previous standard. However, the application of this standard resulted in financing cost arising from the significant financing component. This results in an adjustment at the beginning year of the implementation.

Rental revenue is recognized based on their respective rental period and when the services are rendered to the customers.

Hotel revenue is recognized when the goods or services provided to hotel guests or restaurant visitors.

The costs that directly relate to the contract generate resources to satisfy the contract ("cost to fulfill") or are incremental on obtaining a contract ("cost to obtain") and are expected to be recovered. These costs are therefore eligible for capitalization under PSAK 72: Revenue from Contracts with Customers and recognized as other current assets. Such cost will be amortized on a systematic basis that is consistent with the transfer of the goods or services to which such asset relates.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

2.r. Biaya Pinjaman

Biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan perolehan, pembangunan atau pembuatan aset kualifikasian, dikapitalisasi sebagai bagian biaya perolehan aset tersebut. Biaya pinjaman lainnya diakui sebagai beban pada saat terjadi. Biaya pinjaman dapat mencakup beban bunga, beban keuangan dalam sewa pembiayaan atau selisih kurs yang berasal dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

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

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

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

2.r. 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 December include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

2.s. Pajak Penghasilan dan Pajak Final

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

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) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

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

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau

2.s. Income Taxes and Final Tax

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

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) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.*

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

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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) Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:
 - I. pengakuan awal *goodwill*; atau
 - II. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang:
 - (i) bukan kombinasi bisnis dan
 - (ii) pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
 - (iii) pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Pajak Final

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.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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) *All taxable temporary differences are recognized as deferred tax liabilities, except for taxable temporary differences that arise from:*
 - I. initial recognition of goodwill; or*
 - II. initial recognition of an asset or liability from a transaction that:*
 - (i) is not a combination of business and*
 - (ii) at the time of the transaction does not affect accounting profit or taxable profit (tax loss); and*
 - (iii) when the transaction does not give rise to a taxable temporary difference and the temporary difference is deductible in the same amount.*

Final Tax

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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Pajak penghasilan atas sewa dihitung berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 tahun 2017 tanggal 11 September 2017 dan KMK-120/KMK.03/2002 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari persewaan tanah dan/ atau bangunan.

The income tax on rental revenues is calculated based on Government Regulation (GR) No. 34 year 2017 dated September 11, 2017 and KMK-120/KMK.0312002 regarding final income tax on rental of land and/or building.

2.t. Segmen Operasi

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.

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.

2.t. Operating Segment

An operating segment is a component of the entity:

- a. *That engages in business activities from which it December 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.*

The 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.

3. Sumber Ketidakpastian Estimasi dan Pertimbangan Akuntansi Kritis

3. Source of Estimation Uncertainty and Critical Accounting Judgements

3.a. Sumber Ketidakpastian Estimasi

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 dan liabilitas diungkapkan di bawah ini.

3.a. Source at Estimation Uncertainty

The Group makes estimates and assumptions regarding 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 December differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Rugi Penurunan Nilai pada Aset Keuangan yang diukur pada Biaya Perolehan yang Diamortisasi

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan didukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 5, 6, dan 11.

Masa Manfaat Ekonomis dan Penyusutan Aset Tetap

Manajemen menentukan estimasi masa manfaat dari aset tetap dan beban penyusutan berdasarkan kegunaan yang diharapkan dari aset. Ini adalah harapan hidup umum yang diterapkan dalam industri dimana Grup melakukan usahanya. Hasil yang sebenarnya dapat bervariasi karena keusangan teknis. Perubahan tingkat yang diharapkan dari penggunaan dan pengembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai residu aset tersebut, dan oleh karena itu beban penyusutan masa yang akan datang dapat direvisi.

3.b. Pertimbangan Akuntansi Kritis

Grup menjual apartemen, rumah hunian dan rumah toko dan lahan siap bangun setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan apartemen, rumah hunian dan rumah toko dan lahan siap bangun atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Grup menyimpulkan bahwa terdapat komponen pendanaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka

Impairment Loss on Financial Asset measured at Amortized Cost

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.

Useful Lives and Depreciation of Property, Plant and Equipment

Management determined the estimated useful lives of these property, plant and equipment and depreciation expense based on the expected utility of the assets. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its business. Actual results may vary due to technical obsolescence. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

3.b. Critical Accounting Judgment

The Group sells apartments, residential houses and shophouses and land lots after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the apartments, residential houses and shophouses and land lots or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Group concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan apartemen, rumah hunian dan rumah toko dan lahan siap bangun ke pelanggan, serta suku bunga yang berlaku di pasar.

Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Grup menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas apartemen, rumah hunian dan rumah toko dan lahan siap bangun ke dalam jumlah yang di bayar di muka) adalah tepat karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

between the customer's payment and the transfer of apartments, residential houses and shophouses and land lots to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market.

In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rate implicit in the contract (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the apartments, residential houses and shophouses and land lots to the amount paid in advance) is appropriate because this is commensurate with the rate that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customers at contract inception.

4. Kas dan Setara Kas

4. Cash and Cash Equivalents

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Kas	2,095,278,123	4,036,758,277	Cash on Hand
Bank			Cash in Banks
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Note 36)
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15,376,186,295	5,559,808,267	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	13,339,923,560	6,816,885,646	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	10,498,685,050	834,107,569	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6,313,554,357	1,465,063,847	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1,482,805,577	1,131,382,491	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah	<u>47,011,154,839</u>	<u>15,807,247,820</u>	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Permata Tbk	6,537,443,283	--	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Banten Tbk	4,004,850,475	--	PT Bank Pembangunan Daerah Banten Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	2,053,156,305	3,152,098,956	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1,578,021,029	1,673,528,748	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	188,413,317	486,039,643	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	149,720,742	1,632,778,022	PT Danamon Indonesia Tbk
Lainnya (masing-masing di bawah Rp50,000,000)	76,383,793	81,340,840	Others (each below Rp50,000,000)
Sub Jumlah	<u>14,587,988,944</u>	<u>7,025,786,209</u>	Sub Total
Jumlah Bank	<u>61,599,143,783</u>	<u>22,833,034,029</u>	Total Cash in Banks
Deposito Berjangka			Time Deposits
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Party (Note 36)
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	220,000,060,000	--	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
Jumlah	<u>283,694,481,906</u>	<u>26,869,792,306</u>	Total
Nisbah deposito berjangka per Tahun (%)	79.40%	--	Nisbah time deposit interest rate
Jangka Waktu	1 Bulan / Month	--	Maturity Period

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

5. Piutang Usaha

5. Accounts Receivable

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Piutang Usaha	21,350,395,766	30,685,346,594	Accounts Receivable
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(2,096,447,150)	(1,035,587,482)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah - bersih	19,253,948,616	29,649,759,112	Total - Net

Piutang berdasarkan pelanggan sebagai *Accounts receivable by customers are as*
berikut: *follow:*

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Note 36)
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	305,573,945	2,791,872,243	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	459,342,019	976,408,730	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah	764,915,964	3,768,280,973	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(374,003,828)	(462,376,193)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	390,912,136	3,305,904,780	Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	3,737,758,325	6,482,410,582	Individuals (Each below Rp1 Billion)
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	5,097,810,469	3,235,176,658	Others (Each below Rp500 Million)
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	11,749,911,008	17,199,478,381	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	20,585,479,802	26,917,065,621	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(1,722,443,322)	(573,211,289)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	18,863,036,480	26,343,854,332	Total Third Parties - Net
Jumlah - Bersih	19,253,948,616	29,649,759,112	Total - Net

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Belum Jatuh Tempo	2,611,580,817	3,646,810,900	Not Yet Due
Telah Jatuh Tempo			Past Due
Sampai dengan 12 bulan	1,424,760,745	842,149,039	Up to 12 months
Lebih dari 12 bulan			More than 12 months
Sampai dengan 24 bulan	1,583,631,478	11,346,052,050	to 24 months
Lebih dari 24 bulan	15,730,422,726	14,850,334,605	More than 24 months
Sub Jumlah	21,350,395,766	30,685,346,594	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(2,096,447,150)	(1,035,587,482)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah - Bersih	19,253,948,616	29,649,759,112	Total - Net

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Piutang usaha berdasarkan proyek adalah
sebagai berikut:

Receivables by projects are as follows:

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Properti			Property
LRT City Sentul	4,687,426,954	5,360,859,860	LRT City Sentul
LRT City Bekasi Green Avenue	41,412,000	--	LRT City Bekasi Green Avenue
LRT City MTH	--	1,690,372,909	LRT City MTH
Sub Jumlah	<u>4,728,838,954</u>	<u>7,051,232,769</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	11,749,911,009	16,935,038,371	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>11,749,911,009</u>	<u>16,935,038,371</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	3,340,628,979	5,385,452,607	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Semarang	1,199,673,030	859,365,580	Hotel GranDhika Semarang
Hotel GranDhika Medan	268,376,794	454,257,266	Hotel GranDhika Medan
Sub Jumlah	<u>4,808,678,803</u>	<u>6,699,075,453</u>	Sub Total
Sewa			Lease
LRT City MTH	62,967,000	--	LRT City MTH
Sub Jumlah	<u>62,967,000</u>	--	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(2,096,447,150)	(1,035,587,482)	<i>Less: Allowance for Impairment Losses</i>
Jumlah - Bersih	<u><u>19,253,948,616</u></u>	<u><u>29,649,759,111</u></u>	Total - Net

Mutasi cadangan kerugian penurunan nilai
adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Saldo Awal	1,035,587,482	1,096,787,226	Beginning Balance
Penambahan (Catatan 33)	1,758,769,213	665,556,358	Additional (Note 33)
Pemulihan	(697,909,545)	(726,756,102)	Recovery
Saldo Akhir	<u><u>2,096,447,150</u></u>	<u><u>1,035,587,482</u></u>	Ending Balance

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan
atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank
Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 23).

*Several receivables are used as collateral of
loan obtained from PT Bank Tabungan
Negara (Persero) Tbk (Note 23).*

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

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

Piutang usaha seluruhnya didenominasi
dalam mata uang Rupiah.

Receivables are all denominated in Rupiah.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

6. Pendapatan Diakui di Muka

6. Accrued Revenues

Pendapatan Diakui di Muka berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

Accrued Revenue by customers are as follow:

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Note 36)
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	--	101,348,327,848	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	--	(1,051,646,578)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	--	100,296,681,270	Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	22,597,986,905	69,350,268,228	Individuals
Badan Usaha	74,006,442	1,107,247,132	Business Entity
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	2,318,253,698	4,303,416,000	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	13,725,520,297	--	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	38,715,767,342	74,760,931,360	Sub Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(286,335,643)	(849,090,070)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	38,429,431,699	73,911,841,290	Total Third Parties - Net
Jumlah - Bersih	38,429,431,699	174,208,522,560	Total - Net

Pendapatan Diakui di Muka berdasarkan proyek adalah sebagai berikut:

Accrued Revenue by projects are as follow:

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Properti			Property
Adhi City Sentul	9,139,400,302	33,854,636,824	Adhi City Sentul
LRT City Sentul	7,336,730,004	15,185,546,733	LRT City Sentul
Cisauk Point	5,334,101,858	12,830,188,998	Cisauk Point
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	861,761,183	8,587,142,803	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
LRT City MTH	--	101,348,327,847	LRT City MTH
Jumlah	22,671,993,347	171,805,843,205	Total
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	13,725,520,297	--	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	2,318,253,698	4,303,416,003	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Jumlah	16,043,773,995	4,303,416,003	Total
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(286,335,643)	(1,900,736,648)	Less: Allowance for Impairment Losses
Jumlah - Bersih	38,429,431,699	174,208,522,560	Total - Net

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

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

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Mutasi cadangan kerugian kredit
ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Saldo Awal	1,900,736,648	2,209,604,793	Beginning Balance
Penambahan (Catatan 33)	--	35,469,597	<i>Additional (Note 33)</i>
Pemulihan	(1,614,401,005)	(344,337,742)	<i>Recovery</i>
Saldo Akhir	286,335,643	1,900,736,648	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa jumlah
cadangan kerugian kredit ekspektasian 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
expected credit loss that have been recorded
are adequate to cover possible losses on
uncollectible accrued revenues given.*

7. Persediaan

7. Inventories

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Lancar			Current
Aset Real Estat	3,070,968,604,266	3,155,202,512,115	<i>Real Estate Assets</i>
Hotel	1,503,004,688	982,042,996	<i>Hotel</i>
Jumlah	3,072,471,608,954	3,156,184,555,111	Total
Tidak Lancar			Non-Current
Aset Real Estat	2,664,234,341,641	2,589,018,254,309	<i>Real Estate Assets</i>

a. Persediaan Hotel

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

a. Hotel's Inventory

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Persediaan Bahan Pembantu	578,504,748	466,762,287	<i>Inventory Supplies</i>
Persediaan Bahan Pokok	826,369,303	428,976,474	<i>Material Inventory</i>
Persediaan Suku Cadang	98,130,637	86,304,235	<i>Spare Parts Inventory</i>
Jumlah	1,503,004,688	982,042,996	Total

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

*Based on the review of the condition of the
inventories, the Group's management believes
that no provision for impairment of inventories
is required.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

b. Aset Real Estat

b. Real Estate Assets

31 Desember/ December 31, 2023					
Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Aset Real Estat - Lancar					Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	346,026,478,474	58,233,766,611	(184,706,750,199)	196,040,360,358	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,741,008,064,798	40,768,353,963	(1,836,897,850)	74,729,594,946	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,068,167,968,843	9,059,634,214	--	(276,521,969,891)	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,155,202,512,115	108,061,754,788	(186,543,648,049)	(5,752,014,587)	Sub Total
Aset Real Estat - Tidak Lancar					Asset Real Estate - Non-Current
Tanah Belum Dikembangkan	2,589,018,254,309	147,482,117,295	--	(72,266,029,963)	Undeveloped Land
Jumlah	5,744,220,766,424	255,543,872,083	(186,543,648,049)	(78,018,044,550)	Total

31 Desember/ December 31, 2022					
Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Reklasifikasi / Reclassification Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Aset Real Estat - Lancar					Asset Real Estate - Current
Bangunan Siap Jual	281,338,507,902	147,781,927,945	(359,897,892,718)	276,803,935,345	Building-Available for Sale
Tanah Sedang Dikembangkan	1,704,623,164,608	20,903,711,593	--	15,481,188,597	Land in Development Process
Bangunan Dalam Proses Pengembangan	1,247,062,182,964	100,396,453,329	--	(279,290,667,450)	Buildings in Development Process
Sub Jumlah	3,233,023,855,474	269,082,082,867	(359,897,892,718)	12,994,456,492	Sub Total
Aset Real Estat - Tidak Lancar					Asset Real Estate - Non-Current
Tanah Belum Dikembangkan	2,258,450,446,994	393,220,809,965	--	(62,653,002,650)	Undeveloped Land
Jumlah	5,491,474,302,468	662,302,902,832	(359,897,892,718)	(49,658,546,158)	Total

Pada periode 31 Desember 2023 dan 2022 terdapat pengurangan sehubungan dengan penjualan aset real estate masing-masing sebesar Rp186.543.648.049 dan Rp359.897.892.718 (Catatan 31).

For the period of December 31, 2023 and 2022 there were deduction due to sale of real estate assets amounting to Rp186,543,648,049 and Rp359,897,892,718 (Note 31).

Pada periode 31 Desember 2023 dan 2022 terdapat reklasifikasi aset real estate ke properti investasi sehubungan dengan gedung, beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek sebesar Rp78.018.044.550 dan Rp49.658.546.158 (Catatan 12).

On December 31, 2023 and 2022, there was a reclassification of real estate assets to investment property regarding to building, accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to Rp78,018,044,550 and Rp49,658,546,158, respectively (Note 12).

Rincian saldo tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

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

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	Realisasi/ Realization %	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022
				Rp	Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	91%	237,064,855,056	204,901,148,077
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2025	23%	226,621,019,461	188,366,782,251
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2024	90%	203,453,415,470	188,541,375,721
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2025	0%	185,353,714,491	115,013,464,900
LRT City Tebet	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	37%	167,470,476,810	151,398,084,733
LRT City Bekasi Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	100%	145,999,084,549	151,747,176,950
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2025	30%	144,630,993,579	133,985,135,414
Cisaug Point	Tangerang, Banten/ Banten	2023	98%	124,498,780,666	105,417,907,253
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	39%	116,036,796,460	160,927,981,861
Oase Park	Ciputat, Banten/ Banten	2025	8%	117,802,034,305	115,815,563,300
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	81%	115,120,092,380	107,240,944,126
LRT City Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2026	26%	64,953,960,263	46,077,668,759
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/ South Jakarta	2026	0%	5,663,892,266	4,781,795,963
Cikunir	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	2025	0%	--	65,255,645,566
LRT City MTH	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2021	100%	--	1,537,389,924
Jumlah/ Total				1,854,669,115,857	1,741,008,064,798

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Rincian saldo bangunan dalam proses pengembangan adalah sebagai berikut:

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

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	Estimasi Waktu Penyelesaian/ Estimated Completion Time	Realisasi/ Realization %	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	Realisasi/ Realization %	31 Desember/ December 31, 2022 Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	91%	341,307,779,319	88%	346,687,401,738
LRT City Tebet	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	2024	37%	117,574,156,673	8%	75,985,935,227
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2025	23%	109,886,314,668	23%	128,463,968,314
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	100%	51,711,114,707	95%	52,333,909,719
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	2023	96%	47,441,550,016	38%	71,971,792,701
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	2023	90%	34,636,063,545	77%	49,577,827,879
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/ Jakarta	2026	0%	33,800,337,243	0%	29,679,722,589
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	2024	39%	29,760,165,433	27%	243,060,376,144
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2023	81%	26,036,522,722	36%	15,668,641,503
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2024	0%	8,551,628,839	0%	2,824,652,209
LRT City MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	2021	100%	--	100%	51,913,740,820
Jumlah/ Total				800,705,633,166		1,068,167,968,843

Rincian saldo bangunan siap jual adalah sebagai berikut:

Details of balance of buildings available for sale are as follows:

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	138,782,213,734	146,370,411,039
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	122,574,533,435	122,097,917,551
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	106,217,037,559	--
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	27,025,862,004	44,794,712,760
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/ West Java	14,986,762,391	14,986,762,391
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	6,007,446,120	17,776,674,733
Jumlah/ Total		415,593,855,243	346,026,478,474

Aset Real Estat yang telah diasuransikan dengan rincian sebagai berikut:

Real Estate Assets were insured with the details are as follows:

Nama Asuradur/ Insurer	Nomor Polis/ Policy Number	Periode Asuransi/ Insurance Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured	Aset Real Estat/ Real Estate Assets
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220111231100071	1 Desember 2023 - 1 Desember 2024	424,752,748,876	LRT City Sentul
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220903231100013	1 Desember 2023 - 1 Desember 2024	18,469,000,000	LRT City Sentul
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220106231100028	1 Desember 2023 - 1 Desember 2024	424,752,748,876	LRT City Sentul
PT KSK Insurance Indonesia	2BD01442300018	1 April 2023 - 1 April 2024	200,532,700,000	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901190900010	Proses Perpanjangan / Extension Process	85,573,244,047	LRT City Bekasi Timur Green Avenue
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901230600014	Proses Perpanjangan / Extension Process	65,698,503,000	LRT City Tebet
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901210700024-9/9	31 Desember 2023 s.d. 31 Maret 2024	118,310,000,000	Cisauk Point
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901220300019	1 Oktober 2023 s.d. 1 Oktober 2024	60,362,880,000	Adhi City Sentul

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

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

Rincian saldo tanah belum dikembangkan adalah sebagai berikut:

Details of balance of undeveloped land are as follows:

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	596,063,783,223	596,063,783,223
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	516,366,625,585	423,428,295,142
LRT City MTH	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	294,698,673,661	257,906,096,643
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/ West Java	273,670,989,173	273,670,989,173
LRT City Cibubur	Bogor, Jawa Barat/ West Java	171,741,398,492	163,697,536,925
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	162,160,050,088	162,160,050,088
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/ West Java	142,504,095,000	142,504,095,000
Rivia	Bogor, Jawa Barat/ West Java	138,774,972,047	137,300,862,889
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bogor, Jawa Barat/ West Java	133,800,566,821	133,800,566,821
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	89,454,324,984	109,524,458,158

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Uraian/ Description	Lokasi/ Location	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022
		Rp	Rp
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	44,367,976,570	44,367,976,570
Anggana	Bogor, Jawa Barat/ West Java	31,209,798,374	27,871,224,933
Ciracas PPD	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	30,114,441,667	30,114,441,667
Cikunir Hilalayah	Cikunir, Jawa Barat/ West Java	13,295,271,930	--
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	11,991,204,595	--
RNI Pancoran	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta	8,043,311,922	7,024,430,078
Danau Bogor Raya	Bogor, Jawa Barat/ West Java	3,280,884,904	3,097,374,430
Anggrek Kadumunggu	Bogor, Jawa Barat/ West Java	2,695,972,605	--
Sentul KM 29	Bogor, Jawa Barat/ West Java	--	76,486,072,569
Jumlah/Total		2,664,234,341,641	2,589,018,254,309

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

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

8. Uang Muka

8. Advances

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp	Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Party (Note 36)
PT Adhi Persada Gedung	10,693,529,032	12,600,976,161	PT Adhi Persada Gedung
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	PT Mitekindo
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	1,389,715,885	2,182,645,214	Others (Each below Rp500 Million)
Sub Jumlah Uang Muka Pihak Ketiga	3,493,144,675	5,426,584,804	Sub Total Advances Third Parties
Jumlah	14,186,673,707	18,027,560,965	Total

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

*Advances 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 di Muka

9. Prepaid Expenses

	31 Desember/ December 31, 2023	31 Desember/ December 31, 2022	
	Rp	Rp	
Konsultan	45,500,406	279,919,000	Consultant
Asuransi	168,506,737	261,673,180	Insurance
Lain-lain	1,483,109,715	909,139,012	Others
Jumlah	1,697,116,858	1,450,731,192	Total

Biaya dibayar dimuka lain-lain merupakan
pembayaran pajak bumi dan bangunan atas
tiga hotel milik Perusahaan dan biaya
marketing atas pembelian merchandise untuk
meningkatkan penjualan yang nantinya akan
dicatat pada beban pokok pendapatan ketika
kriteria terkait telah memadai (Catatan 31).

*Other prepaid expenses represent payments
for taxes payment of land and building of the
three hotels owned by the Company and
marketing costs for purchasing merchandise
to increase sales which its will be capitalized
to cost of revenue when the appropriate
criteria has been satisfied (Note 31).*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

10. Perpajakan

10. Taxation

a. Pajak Dibayar di Muka

a. Prepaid Taxes

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai - Neto	-	30,462,235,896	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan Pasal 23	18,807,500	--	Income Tax Article 23
Entitas Anak			Subsidiary
Pajak Penghasilan 4(2)	831,307,453	767,436,722	Income Tax Article 4(2)
Jumlah	850,114,953	31,229,672,618	Total

b. Utang Pajak

b. Tax Payables

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Perusahaan			The Company
Pajak Pertambahan Nilai-Neto	16,926,906,824	--	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 4 (2)	15,925,781,806	161,949,821	Article 4 (2)
Pasal 23	1,770,760,957	1,666,227,013	Article 23
Pasal 29	1,190,177,548	--	Article 29
Pasal 21	1,739,750,996	1,441,718,958	Article 21
Sub Jumlah	37,553,378,131	3,269,895,792	Sub Total
Entitas Anak			Subsidiary
Pajak Pertambahan Nilai-Neto	--	516,974,929	Value Added Tax - Net
Pajak Penghasilan			Income Taxes
Pasal 21	43,447,482	29,764,120	Article 21
Pasal 4 (2)	--	455,915	Article 4 (2)
Sub Jumlah	43,447,482	547,194,964	Sub Total
Jumlah	37,596,825,613	3,817,090,756	Total

c. Beban Pajak Final

c. Final Tax Expenses

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Sewa	1,091,300,585	1,512,341,400	Rental
Properti	535,506,097,417	567,254,822,080	Property
Jumlah	536,597,398,002	568,767,163,480	Total
Beban Pajak Final			Final Tax Expenses
Tarif 10%	109,130,059	151,234,140	Rate 10%
Tarif 2,5%	13,387,652,435	14,181,370,552	Rate 2.5%
Jumlah	13,496,782,494	14,332,604,692	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

d. Pajak Tangguhan

	2022 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2023 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	3,046,341	116,251,112	119,297,453
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,462,804,379)	116,251,112	(1,346,553,267)
	2021 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	2022 Rp
Perusahaan			
Provisi Penurunan Nilai Piutang	3,712,807	(666,466)	3,046,341
Keuntungan dari Akuisisi	(1,465,850,720)	--	(1,465,850,720)
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan	(1,462,137,913)	(666,466)	(1,462,804,379)

d. Deferred Tax

The Company
Provision for Impairment Account Receivables
Gain from Acquisition
Total Deferred Tax Liabilities

The Company
Provision for Impairment Account Receivables
Gain from Acquisition
Total Deferred Tax Liabilities

e. Pajak Kini

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp
Laba Sebelum Pajak Menurut Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprensensif Lain	117,239,277,901	105,019,861,668
(Laba) Rugi Sebelum Pajak Entitas Anak	(103,934,482)	188,008,614
Laba Sebelum Pajak Induk	117,343,212,383	104,831,853,054
Bagian Laba yang Telah Diperhitungkan Pajak Penghasilan Final	(112,061,715,109)	(104,275,079,169)
Bagian Laba (Rugi) yang Diperhitungkan Pajak Penghasilan Tidak Final	5,281,497,274	556,773,885
Perbedaan Waktu		
Beban Penyisihan Piutang	431,282,120	212,926,014
Sub Jumlah	431,282,120	212,926,014
Perbedaan yang tidak dapat diperhitungkan menurut fiskal		
Corporate Social Responsibility (CSR)	--	354,922,751
Sub Jumlah	--	354,922,751
Laba Kena Pajak (Rugi Fiskal)	5,712,779,000	1,124,623,000
Akumulasi laba (Rugi) Pajak yang dapat Dikompensasi 2022	(302,881,053)	(1,427,504,053)
Total Akumulasi Laba (Rugi) Pajak yang dapat Dikompensasi	5,409,897,947	(302,881,053)
Kurang Bayar Pajak Penghasilan Badan	1,190,177,548	--

e. Current Tax

*Profit Before Tax per Statement
of profit or loss and other
Comprehensive Income
(Profit) Loss Before Tax of Subsidiary
Profit Before Tax Parent
Portion of Profit Subject to
Final Income Tax
Portion of Profit (Loss) Subject to
Non Final Income Tax*

Timing Differences
Bad Debt Expense
Sub Total

Non-Deductible Expenses
Corporate Social Responsibility (CSR)
Sub Total

Taxable Income (Fiscal Loss)
Accumulated Tax gain (Losses)
To be Compensated
2022
**Accumulated Tax gain (Losses)
To be Compensated**
Under Payment Corporate Income Tax

Laba kena pajak hasil rekonsiliasi tahun 2021 dan 2022 menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) Tahunan PPh Badan yang disampaikan ke Kantor Pelayanan Pajak.

Perusahaan sudah menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPT) untuk tahun pajak 2022 pada 30 April 2023. Tidak

Profit after tax from the reconciliation for 2021 and 2022 becomes the basis for filling out the Annual Tax Return (SPT) which is submitted to the Tax Office.

The company has submitted the Annual Tax Return (SPT) for the 2022 tax year on April 30, 2023. There are no differences in the

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

terdapat perbedaan laba kena pajak yang diakui sebelumnya dengan jumlah yang dilaporkan dalam SPT pada tahun berjalan.

Pembetulan Pada Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) ini tidak berpengaruh terhadap nilai kurang/lebih bayar. Pembetulan SPT hanya merubah nilai Kompensasi Rugi Fiskal dan akan ditampilkan pada estimasi akumulasi rugi fiskal pada tahun pajak 2023 senilai Rp302.881.053.

f. Surat Ketetapan Pajak

Tahun Pajak 2021

Pada 27 Januari 2022, Perusahaan memperoleh Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPLB) PPN untuk tahun pajak 2021 sebesar Rp1.128.560.146 dengan nomor 00003/407/20/435/21 sebesar Rp798.074.075, setelah dipotong atas Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) sebesar Rp328.486.071 dengan nomor 00065/207/20/435/21 dan denda pajak sebesar Rp2.000.000. Atas Lebih Bayar tersebut sudah diterima oleh Perusahaan sebesar Rp798.074.075 pada tanggal 27 Januari 2022 melalui Bank Mandiri.

taxable income recognized previously compared to the amount reported in the current year's SPT.

This amendment to the Annual Tax Return (SPT) does not affect the overpaid/underpaid amount. The correction to the SPT only changes the value of the Fiscal Loss Compensation and will be reflected in the estimated accumulation of fiscal losses for the 2023 tax year amounting to Rp302,881,053.

f. Tax Assessment Letter

Tax Year 2021

In January 2022, The Company has received the rest of Tax Overpayment sssessment Letter of VAT for fiscal year 2021 amounted to Rp1,128,560,146 with No.00003/407/20/435/21 amounting to Rp798,074,075, after deducting of Tax Underpayment sssessment Letter of VAT amounted to Rp328,486,071 and tax fine amounting Rp2,000,000. The Overpayment has been received by the Company in the amount of Rp798,074,075 on January 27, 2022 via Bank Mandiri.

11. Piutang Lain-lain

Piutang lain-lain merupakan piutang lain-lain operasional di luar usaha pokok, sebagian besar merupakan piutang atas sewa lahan LRT yang telah ditagihkan kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Namun pada tanggal 12 Desember 2022 berdasarkan Berita Acara Kesepakatan Bersama No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 terjadi pengalihan sewa kepada PT Adhi Persada Beton dan tagihan kepada PT Wijaya Makmur atas lahan KM 29, dengan rincian sebagai berikut:

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp
Pihak Berelasi (Catatan 36)		
PT Adhi Persada Beton	5,498,718,000	5,201,490,000
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2,974,920,043	9,810,294,855
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(60,850,199)	(134,685,102)
Sub Jumlah	8,412,787,844	14,877,099,753
Pihak Ketiga		
PT Wijaya Makmur	61,546,231,208	--
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp10 juta)	866,100,003	692,427,700
Dikurangi: Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(311,712,220)	(9,683,105)
Sub Jumlah	62,100,618,991	682,744,595
Jumlah	70,513,406,835	15,559,844,348

11. Other Receivables

Other receivables represent other operational receivables outside the main business, mainly represents receivables on LRT land leases that have been billed to PT Adhi Karya (Persero) Tbk. However on December 12, 2022 based on the Minutes of Collective Agreement No.112-1/74A/ADCP/XII/2022 there was a transfer of leases to PT Adhi Persada Beton and bill to PT Wijaya Makmur related on KM 29 land, with the following details:

Related Parties (Note 36)
PT Adhi Persada Beton
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Less: Allowance for Impairment Losses
Sub Total
Third Parties
PT Wijaya Makmur
Others Others (Each below Rp10 Million)
Less: Allowance for Impairment Losses
Sub Total
Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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.

Mutasi cadangan kerugian kredit ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Saldo Awal	144,368,207	67,718,300	Beginning Balance
Penambahan (Catatan 33)	302,029,115	76,649,907	<i>Additional (Note 33)</i>
Pemulihan	(73,834,903)	--	<i>Recovery</i>
Saldo Akhir	372,562,419	144,368,207	Ending Balance

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

12. Properti Investasi

12. Investment Properties

2023					
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Revaluasi/ Revaluation Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
LRT City MTH	49,658,546,158	--	--	49,658,546,158	<i>LRT City MTH</i>
Cisauk Point	--	78,018,044,550	--	78,018,044,550	<i>Cisauk Point</i>
Akumulasi Perubahan					Accumulated Changes
Nilai Wajar :					Fair Value :
LRT City MTH	23,900,453,842	--	877,000,000	24,777,453,842	<i>LRT City MTH</i>
Cisauk Point	--	--	36,624,955,450	36,624,955,450	<i>Cisauk Point</i>
Jumlah	73,559,000,000	78,018,044,550	37,501,955,450	189,079,000,000	Total
2022					
	Saldo Awal/ Beginning Balance Rp	Reklasifikasi/ Reclassification Rp	Revaluasi/ Revaluation Rp	Saldo Akhir/ Ending Balance Rp	
Biaya Perolehan					Acquisition Cost
LRT City MTH	--	49,658,546,158	--	49,658,546,158	<i>LRT City MTH</i>
Akumulasi Perubahan					Accumulated Changes
Nilai Wajar :					Fair Value :
LRT City MTH	--	--	23,900,453,842	23,900,453,842	<i>LRT City MTH</i>
Jumlah	--	49,658,546,158	23,900,453,842	73,559,000,000	Total

Perusahaan mencatat kenaikan nilai wajar tersebut sebagai penghasilan lain-lain tahun berjalan (Catatan 33).

The Company records this increase in fair value as other income for the year (Note 33).

Pendekatan yang menentukan nilai wajar properti adalah pendekatan pendapatan dan pendekatan pasar.

Approaches that are used in determining the fair value of property are the income approach and market approach.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Properti investasi terdiri atas properti investasi ada di proyek LRT City MTH dan Apartemen Cisauk dengan rinciannya adalah sebagai berikut:

Investment properties consist of investment property in LRT City MTH project and Apartment Cisauk, the details are as follows:

Uraian/ Description	Luas (m2)	Lokasi
LRT City MTH	1,492.65	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta
Cisauk Point	4,429.90	Tangerang, Banten/ Banten

LRT City MTH

Properti investasi merupakan area komersial yang berlokasi di lantai dasar dan lantai 2. Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp49.658.546.158 (Catatan 7b).

LRT City MTH

Investment properties are commercial areas located on the ground floor and 2nd floor. In 2022, there was a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to Rp. 49,658,546,158 (Note 7b).

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi, Area Komersial MTH 27 yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan No. 00436/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023. Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp74.436.000.000.

The company has assessed the fair value of investment properties, MTH 27, which was carried out by KJPP Karmanto and Partners, an independent appraiser, based on report No. 00436/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2023 dated December 22, 2023. The fair value of investment properties as of December 31, 2023 amounted to Rp74,436,000,000.

Cisauk Point

Properti investasi merupakan area komersial di Apartemen Cisauk Point. Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp78.018.044.550 (Catatan 7b).

Cisauk Point

The investment property is a commercial area at the Cisauk Point Apartment. In 2023, there will be a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to Rp78,018,044,550 (Note 7b).

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi, Area Komersial Apartemen Cisauk Point yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan No. 00437/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2023 tanggal 22 Desember 2023. Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 adalah sebesar Rp114.643.000.000.

The company has assessed the fair value of investment properties, Cisauk Point Apartment, which was carried out by KJPP Karmanto and Partners, an independent appraiser, based on report No.00437/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2023 dated December 22, 2023. The fair value of investment properties as of December 31, 2023 amounted to Rp114,643,000,000.

13. Aset Tetap

13. Property and Equipment

	31 Desember/ December 31, 2023				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Peralatan Kantor					Office Equipments
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	3,831,821,799	766,364,354	--	4,598,186,153	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	766,364,354			--	Carrying Value
	31 Desember/ December 31, 2022				
	Saldo Awal / Beginning Balance	Penambahan / Addition	Pengurangan / Deduction	Saldo Akhir / Ending Balance	
	Rp	Rp	Rp	Rp	
Peralatan Kantor					Office Equipments
Biaya Perolehan	4,598,186,153	--	--	4,598,186,153	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	2,682,275,259	1,149,546,540	--	3,831,821,799	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	1,915,910,894			766,364,354	Carrying Value

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di Hotel GranDhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019.

Property and Equipment represents equipment operational of Japannese restaurant at GranDhika Hotel Iskandarsyah which have been fully operated on December 2019.

Beban penyusutan aset tetap periode 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp766.364.354 dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel GranDhika Iskandarsyah Jakarta.

Depreciation expense for property and equipment for the period of December 31, 2023 and 2022 amounting to Rp766,364,354 and Rp1,149,546,540 respectively is recorded as cost of revenue for Hotel GranDhika Iskandarsyah Jakarta.

Manajemen telah mengkaji ulang atas estimasi umur ekonomis, metode penyusutan, dan nilai residu pada setiap akhir periode pelaporan.

Management has reviewed the estimated useful lives, methods and residues at the end of reporting period.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

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

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

		31 Desember/ December 31, 2023					
		Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balane		
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost:	
Kendaraan	9,312,535,305	5,635,161,831	(6,599,323,182)	8,348,373,954		Vehicle	
Bangunan	291,140,317	102,000,000	--	393,140,317		Building	
Jumlah	9,603,675,622	5,737,161,831	(6,599,323,182)	8,741,514,271		Total	
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated Depreciation:	
Kendaraan	8,053,068,958	2,040,458,400	(2,556,624,839)	7,536,902,519		Vehicle	
Bangunan	266,640,315	102,000,000	--	368,640,315		Building	
Jumlah	8,319,709,273	2,142,458,400	(2,556,624,839)	7,905,542,834		Total	
Nilai Tercatat	1,283,966,349			835,971,437		Carrying Value	
		31 Desember/ December 31, 2022					
		Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo akhir/ Ending balane		
Biaya Perolehan:						Acquisition Cost:	
Kendaraan	6,851,310,115	2,461,225,190	--	9,312,535,305		Vehicle	
Bangunan	184,140,317	107,000,000	--	291,140,317		Building	
Jumlah	7,035,450,432	2,568,225,190	--	9,603,675,622		Total	
Akumulasi Penyusutan:						Accumulated Depreciation:	
Kendaraan	5,121,334,342	2,931,734,616	--	8,053,068,958		Vehicle	
Bangunan	176,417,587	90,222,728	--	266,640,315		Building	
Jumlah	5,297,751,929	3,021,957,344	--	8,319,709,273		Total	
Nilai Tercatat	1,737,698,503			1,283,966,349		Carrying Value	
		31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp				
Liabilitas Sewa						Lease Liabilities	
Sampai dengan 1 tahun		1,340,817,896	2,461,225,191			Up to 1 year	

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Jumlah yang diakui di laba rugi yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 34)	143,356,617	101,297,859	Interest expense on lease liabilities (Note 34)
Beban penyusutan aset hak-guna (Catatan 32)	2,142,458,400	3,021,957,345	Depreciation expense on of right-of-use assets (Note 32)
Jumlah yang diakui pada arus kas yang timbul dari sewa adalah sebagai berikut:			Amounts recognised in profit or loss arising from leases are as follows:
Pembayaran liabilitas sewa (Catatan 39)	1,373,969,890	2,150,359,999	Payment for lease liabilities (Note 39)

Seluruh beban penyusutan atas aset hak guna diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32).

All depreciation expenses on right of use assets are recognized on General and Administrative Expenses (Note 32).

15. Aset Takberwujud

15. Intangible Asset

	31 Desember/ December 31, 2023				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Perangkat Lunak					Soft Ware
Biaya Perolehan	3,133,500,000	--	--	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	835,600,000	626,700,000	--	1,462,300,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	2,297,900,000			1,671,200,000	Carrying Value
	31 Desember/ December 31, 2022				
	Saldo Awal / Beginning Balance Rp	Penambahan / Addition Rp	Pengurangan / Deduction Rp	Saldo Akhir / Ending Balance Rp	
Perangkat Lunak					Soft Ware
Biaya Perolehan	3,133,500,000	--	--	3,133,500,000	Acquisition Cost
Akumulasi Penyusutan	208,900,000	626,700,000	--	835,600,000	Accumulated Depreciation
Nilai Tercatat	2,924,600,000			2,297,900,000	Carrying Value

Seluruh beban amortisasi atas aset takberwujud diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 32).

All amortization expenses on intangible asset are recognized on General and Administrative Expenses (Note 32).

16. Aset Lain-lain

16. Other Assets

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya Pihak Berelasi			Restricted Cash in Bank Related Parties
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	72,078,886,120	23,567,428,100	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	68,708,147,344	21,162,097,497	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	24,360,156,914	23,411,276,186	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	10,613,424,230	6,536,926,726	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	651,360,653	748,451,865	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah Pihak Berelasi	176,411,975,261	75,426,180,374	Sub Total Related Parties - Net
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank CIMB Niaga Tbk	77,810,643,765	103,893,143,950	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	14,328,883,505	348,535,685	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	4,955,840,679	12,501,918,347	PT Danamon Indonesia Tbk
Sub Jumlah Pihak Berelasi	97,095,367,949	116,743,597,982	Sub Total Related Parties - Net
Biaya yang Ditangguhkan	13,390,379,372	8,748,779,298	Deferred Charges
Jumlah	286,897,722,582	200,918,557,654	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Rekening bank yang dibatasi penggunaannya merupakan dana yang berasal dari pembayaran konsumen (via fasilitas KPR & KPA) yang ditahan oleh bank dalam Rekening Escrow atau Bilyet Deposito dan pencairannya sesuai dengan syarat yang berlaku dalam perjanjian kerjasama dengan bank terkait.

Restricted bank accounts are funds originating from consumer payments (through KPR & KPA facilities) held by the bank in an Escrow Account or Bilyet Deposit and the disbursement of which is in accordance with applicable requirements in cooperation with the relevant bank.

17. Utang Usaha

17. Account Payables

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Note 36)
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	455,168,843,185	760,403,193,255	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Adhi Persada Gedung	86,915,281,870	108,799,842,703	PT Adhi Persada Gedung
PT Adhi Persada Properti	27,985,568,799	27,985,568,799	PT Adhi Persada Properti
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	8,060,906,892	6,614,216,623	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
PT Virama Karya (Persero)	328,635,302	2,231,605,193	PT Virama Karya (Persero)
PT Adhi Persada Beton	--	698,550,000	PT Adhi Persada Beton
Sub Jumlah	578,459,236,048	906,732,976,573	Sub Total
Utang Usaha - Supply Chain Financing	--	246,574,696,516	Account Payables - Supply Chain Financing
Sub Jumlah Pihak Berelasi	578,459,236,048	1,153,307,673,089	Sub Total Related Parties
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Sigmaeltra Propertindo	414,462,338,468	57,136,633,532	PT Sigmaeltra Propertindo
Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	6,775,000,000	Abdul Kadir Alatas
Syamsudin	6,342,300,000	6,342,300,000	Syamsudin
PT Berdikari Pondasi Perkasa	3,990,203,503	5,338,619,197	PT Berdikari Pondasi Perkasa
Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi	3,486,933,363	1,793,652,591	Ketut Masagung dan Ridwan Pribadi
The Master Steel Manufactory	3,353,037,182	7,344,181,554	The Master Steel Manufactory
PT Mitra Sistematika Global	1,870,533,654	4,346,441,496	PT Mitra Sistematika Global
Hj Mariah	1,775,000,000	1,850,000,000	Hj Mariah
PT Motive Mulia	1,663,730,436	2,706,370,376	PT Motive Mulia
PT Builders Shop Indonesia	1,541,144,573	2,495,429,869	PT Builders Shop Indonesia
PT Dong Seo Furniture	1,406,197,485	1,899,219,796	PT Dong Seo Furniture
PT Mitekindo	1,250,462,483	1,250,462,483	PT Mitekindo
PT Jati Sungkai Estetika	146,695,717	1,617,016,803	PT Jati Sungkai Estetika
PT Adiya Gumilang Nusantara	68,044,101	2,750,599,525	PT Adiya Gumilang Nusantara
PT Pelitamaju Multiswakarsa	5,863,945	1,904,801,504	PT Pelitamaju Multiswakarsa
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp1 Miliar)	67,891,809,553	51,513,199,759	Others (Each below Rp1 Billion)
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	112,460,004,492	130,567,412,779	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	86,462,527,242	83,666,045,097	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah Pihak Ketiga	714,951,826,197	366,802,945,101	Sub Total Third Parties
Jumlah	1,293,411,062,245	1,520,110,618,190	Total

Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah.

All account 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

18. Beban Akrua

18. Accrued Expenses

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Biaya Operasional Proyek	217,806,059,586	215,943,457,386	Project Operating Costs
Biaya Pekerjaan Proyek	101,617,647,036	427,138,234,718	Project Work Costs
Biaya Operasional Hotel	8,496,120,065	9,384,777,863	Hotel Operating Costs
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp 500 Juta)	669,256,716	68,856,770	Others (Each below Rp500 Million)
Jumlah	328,589,083,403	652,535,326,737	Total

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

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

19. Pendapatan Diterima di Muka

19. Unearned Revenues

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Properti			Properties
LRT City Tebet	270,229,593,307	269,983,537,109	LRT City Tebet
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	124,752,564,052	91,239,534,658	LRT City Bekasi Timur Green Avenue
LRT City Cibubur	97,711,519,180	54,097,962,092	LRT City Cibubur
Oase Park	60,271,039,985	22,886,726,580	Oase Park
Mega Graha Cipta Perkasa	54,308,469,745	32,063,417,879	Mega Graha Cipta Perkasa
Adhi City Sentul 2	43,732,309,089	19,556,407,024	Adhi City Sentul 2
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	21,342,037,088	16,102,409,159	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
Cisauk Point	9,782,742,512	8,979,699,766	Cisauk Point
LRT City Sentul	6,369,142,591	10,100,482,079	LRT City Sentul
Adhi City Sentul	7,197,929,203	14,061,958,981	Adhi City Sentul
LRT City MTH	3,140,406,000	3,562,871,935	LRT City MTH
Sub Jumlah	698,837,752,752	542,635,007,262	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	420,588,028	1,125,179,298	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Semarang	145,806,565	208,307,802	Hotel GranDhika Semarang
Hotel GranDhika Medan	52,636,340	30,157,137	Hotel GranDhika Medan
Sub Jumlah	619,030,933	1,363,644,237	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	55,401,754,354	254,111,106,100	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	30,880,463,536	62,735,835,177	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	86,282,217,890	316,846,941,277	Sub Total
Jumlah	785,739,001,575	860,845,592,776	Total

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp693.447.518 dan Rp753.365.052 (Catatan 30).

The significant financing component for the liabilities as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp693,447,518 and Rp753,365,052, respectively (Note 30).

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
KONSOLIDASIAN (Lanjutan)**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

20. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

20. Other Short-Term Liabilities

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Berelasi (Catatan 36)			Related Parties (Note 36)
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	18,780,142,238	18,780,142,238	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	1,700,182,999	170,256,020	Koperasi Adhi Jasa Sejahtera
Sub Jumlah	20,480,325,237	18,950,398,258	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	12,589,672,605	15,000,000,000	PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia
Sub Jumlah	12,589,672,605	15,000,000,000	Sub Total
Jumlah	33,069,997,842	33,950,398,258	Total

Liabilitas jangka pendek lainnya atas PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan sisa pembayaran utang dividen atas pembagian laba tahun buku 2021 (diaudit).

Other short-term liabilities for PT Adhi Karya (Persero) Tbk are the remaining dividend payments for profit on distribution for the year 2021 (audited).

21. Utang Obligasi

21. Bonds Payable

	2023 Rp	2022 Rp	
Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap I			Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase I
Seri A	--	--	Series A
Seri B	9,000,000,000	9,000,000,000	Series B
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(11,611,881)	(39,480,379)	Unamortized Bond Issuance Costs
Jumlah	8,988,388,119	8,960,519,621	Total
Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap II			Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase II
Seri A	--	205,500,000,000	Series A
Seri B	102,000,000,000	102,000,000,000	Series B
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(550,917,937)	(1,919,157,901)	Unamortized Bond Issuance Costs
Jumlah	101,449,082,063	305,580,842,099	Total
Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap III			Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase III
Seri A	15,700,000,000	--	Series A
Seri B	484,200,000,000	--	Series B
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(8,878,382,868)	--	Unamortized Bond Issuance Costs
Jumlah	491,021,617,132	--	Total
Jumlah - Bersih	601,459,087,314	314,541,361,720	Total - Net
Dikurangi:			Less:
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun	9,000,000,000	205,500,000,000	Current Portion
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(11,611,881)	(979,356,714)	Unamortized Bond Issuance Costs
Bagian Jangka Panjang	592,470,699,195	110,020,718,434	Long-term portion

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

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

a. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap I

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

a. Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase I

The Company has issued bonds amounting to 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 was

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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 Perwaliamanatan, 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. 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. Pada tanggal 25 Mei 2022 sudah dilakukan pembayaran.

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. Pembayaran pokok obligasi secara penuh telah dilakukan pada tanggal 20 Mei 2024.

b. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap II

Berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022 No. 45 tanggal 20 Mei 2022 oleh dan antara Perusahaan selaku Emiten dan PT Bank Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat, yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

The principal amount of the Series A Bonds is IDR 491,000,000,000 with a fixed interest rate of 10.50% per year, a period of 367 days from the date of issuance. On May 25, 2022 the payment has been made.

Series B

Principal amounts of series B Bonds amounting to Rp9,000,000,000 with a fixed interest rate at 11% per annum, with a term of 3 years from the issuance date. The full principal payments of the bonds paid on May 20, 2024.

b. Adhi Commuter Property Bond Phase II

Based on the Deed of Trusteeship Agreement for Bonds II Adhi Commuter Properti Year 2022 No. 45 dated May 20, 2022, by and between the Company as the Issuer and PT Bank Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk as the Trustee, made before Rosida Rajagukguk Siregar, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in South Jakarta Administrative City.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

PT Adhi Commuter Properti Tbk (ADCP) telah menerbitkan Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022:

- Obligasi Seri A sebesar Rp205.500.000.000 (dua ratus lima miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,00% (sepuluh persen) per tahun, dengan jangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) hari sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 31 Mei 2023.
- Obligasi Seri B sebesar Rp102.000.000.000 (seratus dua miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 11,00% (sebelas persen) per tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 24 Mei 2025.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi II dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp307.500.000.000 pada tahun 2022 dengan tanggal efektif 24 Mei 2022 berdasarkan surat efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan nomor Sertifikat II-2/200522-B. Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 17 Mei 2022 dengan nomor surat pencatatan No. S-78/D.04/2022.

c. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk. Tahap III

Berdasarkan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 31 tanggal 6 September 2023 yang terakhir diubah melalui Adendum III dan Pernyataan Kembali Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023 No. 217, Perusahaan telah menunjuk PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk selaku Wali Amanat, yang dibuat dihadapan Rosida Rajagukguk Siregar, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

PT Adhi Commuter Properti Tbk ADCP has issued Adhi Commuter Properti Bonds II Year 2022:

- *A Series Bond's amounting to Rp205,500,000,000 (two hundred five billion five hundred million Rupiah) with a fixed interest rate at 10.00% (ten percent) per year, with a term of 367 (three hundred sixty seven) days from the issuance date. The full principal payment of the bonds will be made on May 31, 2023.*
- *B Series Bond's amounting to Rp102,000,000,000 (one hundred two billion Rupiah) with a fixed interest rate of 11.00% (eleven percent) per year, with a term of 3 (three) years from the issuance date, the full principal payment of the bonds will be made on May 24, 2025.*

The company has issued bonds II with a total amount of Rp307,500,000,000 in 2022 with an effective date of May 24, 2022 based on an effective letter from the Financial Services Authority (OJK) with letter number No. Certificate II-2/200522-B. The registration is done at Indonesia Stock Exchange on May 21, 2022 with registration letter number No. S-03498/BEI.PP2/05-2022.

c. Adhi Commuter Property Bond Phase III

Based on the Deed of Trust Agreement for Bond III Adhi Commuter Properti Year 2023 No. 31 dated September 6, 2023 which was last amended through Addendum III and Restatement of Trust Agreement for Bond III Adhi Commuter Properti Year 2023 No. 217, the Company has appointed PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat and Banten Tbk as Trustee, which was made before Rosida Rajagukguk Siregar, Bachelor of Law, Master of Notary, Notary in South Jakarta Administration City.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

ADCP telah menerbitkan Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023:

- Obligasi Seri A sebesar Rp15.700.000.000 (lima belas miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 7,80% (tujuh koma delapan nol persen) per tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 8 Desember 2026.
- Obligasi Seri B sebesar Rp484.200.000.000 (empat ratus delapan puluh empat miliar dua ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 8,25% (delapan koma dua lima persen) per tahun, dengan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh akan dilakukan tanggal 8 Desember 2028.

Perusahaan telah menerbitkan obligasi III dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp499.900.000.000 pada tahun 2023 dengan tanggal efektif 10 November 2023 berdasarkan Persetujuan Prinsip Pencatatan Efek Bersifat Utang yang dikeluarkan oleh PT Bursa Efek Indonesia dengan Nomor: S-09914/BEI.PP3/11-2023.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-769/PEF-DIR/IX/2023 tanggal 4 September 2023, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah idAAA (Triple A).

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

ADCP has issued Adhi Commuter Properti Bonds III Year 2023:

- Series A bonds of Rp15,700,000,000 (fifteen billion seven hundred million Rupiah) with a fixed interest rate of 7.80% (seven-point eight zero percent) per year, with a period of 3 (three) years from the date of issuance. Payment of the principal of the bond in full will be made on December 8, 2026.
- Series B bonds of Rp484,200,000,000 (four hundred eighty-four billion two hundred million Rupiah) with a fixed interest rate of 8.25% (eight point two five percent) per year, with a period of 5 (five) years from the date of issuance. Payment of the principal of the bond in full will be made on December 8, 2028.

The Company has issued bonds III with a total amount of IDR 499,900,000,000 in 2023 with an effective date of November 10, 2023 based on the Approval of the Principle of Listing of Debt Securities issued by the Indonesia Stock Exchange with Number: S-09914 / IDX. PP3/11-2023.

The Company has carried out a rating performed by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-769/PEF-DIR/IX/2023 dated September 4, 2023, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are idAAA (Triple A).

The bonds payable issued by the Company without specific guarantee.

22. Sukuk Ijarah

22. Sukuk Ijarah

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
<u>Sukuk Ijarah Jangka Panjang</u>			<u>Long-term Sukuk Ijarah</u>
Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023	499,100,000,000	--	Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023
Dikurangi Diskonto yang Belum Diamortisasi	(264,455,122,325)	--	Less Unamortized Discount
Jumlah	234,644,877,675	--	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Berdasarkan perjanjian dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk selaku Wali Amanat Sukuk Ijarah Nomor 157 tanggal 18 Oktober 2023, bahwa Harga Beli Kembali Objek Ijarah sebesar Rp499.100.000.000. Dasar ketentuan harga beli Objek Ijarah sebesar Rp233.270.000.000 dengan Imbalan Ijarah sebesar Rp28.296.000.000 yang akan dibayarkan secara cicilan dengan skema Cicilan Imbalan Ijarah atau ekuivalen sebesar 0,722% per tahun dari Harga Pembelian Kembali yang Disesuaikan. Dana Sukuk digunakan untuk pengembangan Kawasan Proyek LRT City.

Perusahaan dapat melakukan pembelian kembali (*Buy Back*) sukuk ijarah yang ditujukan sebagai pelunasan atau disimpan untuk kemudian dijual kembali dengan harga pasar, dengan ketentuan bahwa hal tersebut hanya dapat dilakukan satu (1) tahun setelah tanggal penjatahan.

Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat Pefindo No. RC-431/PEF-DIR/IV/2023 tanggal 13 April 2023, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah idBBB (*Triple B*).

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah adalah sebesar Rp101.122.337 pada tahun 2023 dan dicatat pada akun "Beban Keuangan" pada laba rugi (Catatan 34).

Aset yang menjadi dasar (*underlying asset*) dalam penerbitan Sukuk Ijarah (Objek Ijarah) ini adalah hak manfaat atas tanah milik Perusahaan yang telah dialihkan hak miliknya melalui akad jual beli kepada Pemegang Sukuk Ijarah. Dalam hal ini secara spesifik adalah sebagai berikut:

No.	Tanah	Luas (m2)	Lokasi
1	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 8521/Jatimulya, atas nama Perseroan	291	Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
2	SHGB No. 8523/Jatimulya, atas nama Perseroan	1,425	Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
3	SHGB No. 565/Cawang, atas nama Perseroan	159	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
4	SHGB No. 566/Cawang, atas nama Perseroan	303	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
5	SHGB No. 567/Cawang, atas nama Perseroan	115	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta

Based on the agreement with PT Bank Syariah Indonesia Tbk as the Trustee of Ijarah Sukuk No. 157 dated October 18, 2023, the Buyback Price of the Ijarah Object is Rp499,100,000,000. The basis for the buyback price of the Ijarah Object is Rp233,270,000,000 with an Ijarah Fee of Rp28,296,000,000 to be paid in installments under the Ijarah Fee Installment scheme or equivalent to 0.722% per year of the Adjusted Buyback Price. The Sukuk funds are used for the development of the LRT City Project Area.

The Company has an option to buy back the sukuk ijarah principal as the payment or as deposit which can be sold back at market price, with requirement that it only can be done one (1) year after the date of allotment.

The Company has carried out a rating performed by Pefindo. Based on Pefindo letter No. RC-431/PEF-DIR/VI/2023 dated April 13, 2023, the rating results for the Company's long-term debt securities (bonds) are idBBB (Triple B).

Amortization of Sukuk Ijarah issuance costs is Rp101,122,337 in 2023 and is recorded in the "Financial Charges" account in profit or loss (Note 34).

The underlying asset in the issuance of the Sukuk Ijarah (Ijarah Object) is the beneficial right to land owned by the Company which has transferred its ownership rights through a sale and purchase agreement to the Sukuk Ijarah Holder. In this case the specifics are as follows:

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

No.	Tanah	Luas (m2)	Lokasi
6	SHGB No. 569/Cawang, atas nama Perseroan	88	Jl. MT Haryono Kav 27 RT 007/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
7	SHGB No. 7178/Cawang, atas nama Perseroan	83	Jl. MT Haryono Kav 27 RT 007/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
8	Sertipikat Hak Pakai ("SHP") No. 00657/Cawang, atas nama Perseroan	1,898	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
9	SHP No. 00670/Cawang, atas nama Perseroan	92	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
10	SHP No. 00682/Cawang, atas nama Perseroan	1,508	Jl. Arus Dalam, RT 007/RW 01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
11	SHGB No. 1861/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan	20,163	Kelurahan Cadas Ngampar, Kecamatan Sukaraja, Kota Bogor, Jawa Barat
12	SHGB No. 1497/Kadumanggu, atas nama Perseroan	851	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
13	SHGB No. 1498/Kadumanggu, atas nama Perseroan	116	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
14	SHGB No. 1500/Kadumanggu, atas nama Perseroan	551	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
15	SHGB No. 1501/Kadumanggu, atas nama Perseroan	888	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
16	SHGB No. 1502/Kadumanggu, atas nama Perseroan	333	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
17	SHGB No. 01273/Ciputat, atas nama Perseroan	52,879	Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten
18	SHGB No. 04738/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,986	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
19	SHGB No. 4739/Harjamukti, atas nama Perseroan	981	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
20	SHGB No. 4741/Harjamukti, atas nama Perseroan	2,375	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
21	SHGB No. 4742/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,480	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
22	SHGB No. 4744/Harjamukti, atas nama Perseroan	2,946	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
23	SHGB No. 4745/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,730	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
24	SHGB No. 4746/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,020	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
25	SHGB No. 4747/Harjamukti, atas nama Perseroan	211	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
26	SHGB No. 4748/Harjamukti, atas nama Perseroan	915	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
27	SHGB No. 4749/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,388	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
28	SHGB No. 4750/Harjamukti, atas nama Perseroan	192	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
29	SHGB No. 4752/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,145	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
30	SHGB No. 4753/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,326	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
31	SHGB No. 4754/Harjamukti, atas nama Perseroan	2,270	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
32	SHGB No. 4755/Harjamukti, atas nama Perseroan	414	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
33	SHGB No. 4756/Harjamukti, atas nama Perseroan	200	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
34	SHGB No. 4758/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,730	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
35	SHGB No. 4759/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,065	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

No.	Tanah	Luas (m2)	Lokasi
36	SHGB No. 4760/Harjamukti, atas nama Perseroan	1,730	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
37	SHGB No. 4761/Harjamukti, atas nama Perseroan	271	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
38	SHGB No. 4762/Harjamukti, atas nama Perseroan	900	Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
39	SHGB No. 4794/Harjamukti, atas nama Perseroan	374	Desa Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat

Sukuk Ijarah ini dijamin dengan jaminan aset tetap berupa tanah yang dimiliki oleh perseroan yang akan diikat dengan hak tanggungan peringkat pertama yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 100% dari nilai harga pembelian kembali. Hak pemegang sukuk ijarah preferen terhadap hak-hak kreditur perseroan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penerbit akan melakukan pembelian kembali dipercepat wajib pada ulang tahun ke 6 dan ulang tahun ke-7 dari tanggal penerbitan sukuk ijarah.

Berdasarkan Perjanjian Perwalianamanatan Sukuk Ijarah antara Perusahaan dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai wali amanat, Perusahaan diwajibkan untuk memenuhi beberapa ketentuan antara lain:

- Menjaga rasio-rasio keuangan tertentu sebagai berikut:
 - Memelihara nilai EBITDA agar tetap positif
 - Menjaga *Debt Service Coverage Ratio* di atas 100%
 - Perbandingan antara Utang dengan modal sampai dengan 1,5x

Perusahaan telah memenuhi semua ratio keuangan yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

This Sukuk Ijarah is secured by fixed assets in the form of land owned by the company which will be bound by a first-rank mortgage whose total value is at least 100% of the buyback price. The rights of preferred sukuk ijarah holders regarding the rights of other company creditors are in accordance with applicable laws and regulations.

The publisher will conduct mandatory accelerated buybacks on the year 6th and 7th from the issuance date of the ijarah sukuk.

Based on the Sukuk Ijarah Agreement between the Company and PT Bank Syariah Indonesia Tbk as trustee, the Company is required to fulfill several conditions, including:

- Maintain certain financial ratios as follows:*
 - Maintain EBITDA value to remain positive*
 - Maintain Debt Service Coverage Ratio above 100%*
 - Ratio between Debt and capital up to 1.5x*

The Company has fulfilled all financial ratios stipulated in the agreement.

23. Utang Bank

23. Bank Loan

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	231,814,450,000	473,081,260,361	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Dikurangi Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	85,707,250,000	300,800,000,000	Less Current Portion
Bagian Jangka Panjang	146,107,200,000	172,281,260,361	Long Term Portion

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Fasilitas Kredit Modal Kerja

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 tanggal 22 Februari 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pelunasan kredit eksisting ADCP di Bank BTN (proyek Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue dan Fasilitas KMK Standby Loan) dan kebutuhan operasional dan/atau tambahan modal kerja (proyek Apartemen pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green). Fasilitas tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp160.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 8,5% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 – Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 350%;
- b. *Interest Coverage Ratio* minimal 100%;
- c. *Current Ratio* diatas 100%;
- d. Menjaga kualitas kredit di BTN maupun Bank lain agar selalu kondisi lancar;
- 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 SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Working Capital Credit Facility

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

Based on the Letter of Approval for Granting Credit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 dated 22 February 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility to repay the existing ADCP credit at Bank BTN (LRT City Bekasi Timur Green Avenue Apartment project and KMK Standby Loan Facility) and operational needs and/or additional capital work (LRT City Bekasi Timur Eastern Green Apartment development project). The facility has a term of 5 (five) years starting from February 22, 2023 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp160,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 8.5% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects for LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower;
- b. Receivables related to income from units of LRT City Bekasi Timur Eastern Green Lot 1 Apartments - Primrose Tower and Clove Tower which are tied to cession or fiducia.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. Maximum *DER* of 350%;
- b. Minimum *Interest Coverage Ratio* of 100%;
- c. *Current Ratio* above 100%;
- d. Maintain credit quality at BTN and other banks so that they are always in smooth condition;
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to 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 (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 90 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal penilaian terakhir; dan
- 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.

Saldo utang bank per 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp146.107.200.000 dan nihil.

Jumlah pencairan sepanjang 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp160.000.000.000 dan nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp13.892.800.000 dan Rp99.526.000.000.

Per 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019 yang telah diperpanjang berdasarkan Surat Persetujuan Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit Modal Kerja No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 17 Desember 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Sentul - Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal 17 Mei 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp358.700.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,25%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- g. *Submit Semester Financial Reports no later than 90 days after the reporting date and the Independent Auditor's Report no later than 180 days after the reporting date;*
- h. *Submit the results of Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 24 (twenty-four) months from the date of the last appraisal; and*
- i. *Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct an examination of the Company's business activities, including financial information, construction progress, and development of unit sales for projects financed by BTN.*

Bank loan balances as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp146,107,200,000 and nil respectively.

Total disbursements during December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp160,000,000,000 and nil, respectively.

Payments made for the years ended December 31, 2023 and 2022 and 2021 amounted to Rp13,892,800,000 and Rp99,526,000,000 respectively.

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Based on the Letter of Approval for Granting Credit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 dated September 20, 2019 which has been extended based on the Approval Letter for Extending the Term of the Working Capital Credit Facility No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 dated December 17, 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the Construction of LRT City Sentul - Royal Sentul Park - Tower 1 Apartments for 1,626 units and commercial areas along with facilities and infrastructure. The facility has a term of 12 (twelve) months from May 17, 2023 with the following terms and conditions:

- *Credit limit Rp358,700,000,000;*
- *The type of credit non-revolving;*
- *Provision fee at 0.25%;*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,15% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* di atas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- 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 SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.15% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

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

The Company is required to comply with terms, 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%;
- 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 at the latest 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 (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Saldo utang bank per 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp28.298.750.000 dan Rp128.422.260.361.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp6.439.000.000 dan Rp9.684.900.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp106.562.510.361 dan Rp134.513.469.138.

Per 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

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

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- 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 proyek pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* diatas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

The balance of bank loans as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp28,298,750,000 and Rp128,422,260,361, respectively.

Total disbursements up to 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp6,439,000,000 and Rp9,684,900,000, respectively.

Payments made for the periods ended December 31, 2023, and 2022 amounted to Rp106,562,510,361 and Rp134,513,469,138, respectively.

As of December 31, 2023, the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

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

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.25%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.25% p.a;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

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

The Company is required to comply with terms, 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%;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

- d. Menjaga ekuitas selalu positif;
- e. Melaksanakan pembangunan apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- 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 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp38.678.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp38.678.000.000, dan Rp1.097.000.000.

Per 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- d. *Maintain equity to be positive;*
- e. *Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit;*
- f. *Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;*
- g. *Submit Semester Financial Reports at the latest 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.*

Bank loan balances as of December 31, 2023 and 2022 amounted to nil and Rp38,678,000,000, respectively.

Total disbursements up to December 31, 2023 and 2022 are nil, respectively.

Payments made for the periods ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp38,678,000,000 and Rp1,097,000,000, respectively.

As of December 31, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anvaya sebanyak 351 unit. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun dihitung sejak tanggal 27 Agustus 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp105.000.000.000;
- Sifat kredit *non-revolving*;
- Biaya provisi 0,50%;
- Biaya administrasi 0,25%;
- Suku Bunga 9,00% p.a.;
- Denda 2%;
- Biaya APHT 0,50%.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah proyek pembangunan perumahan Bhumi Anvaya;
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anvaya yang diikat dengan *cessie* atau *fiducia*.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Current Ratio* di atas 100%;
- c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%;
- d. Menjaga ekuitas selalu positif;
- e. Melaksanakan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan;
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;
- 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;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

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

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 dated July 27, 2021, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Landed House Bhumi Anvaya as 351 units. The facility has a period of 3 (three) years from August 27, 2021 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp105,000,000,000;
- The type of credit *non-revolving*;
- Provision fee at 0.50%;
- Administration fee at 0.25%;
- Interest Rate at 9.00% p.a.;
- Fine at 2%;
- APHT fee at 0.50%.

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land development projects landed house Bhumi Anvaya;
- b. Receivables related to income from units of landed house of Bhumi Anvaya which are tied to *cessie* or *fiducia*.

The Company is required to comply with terms, 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%;
- d. Maintain equity to be positive;
- e. Carrying out the construction of the landed house goes according to the plan when applying for credit;
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months;
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date;
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;
- 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;

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

- 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 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp57.408.500.000, dan Rp55.981.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp26.937.500.000 dan Rp46.207.000.000.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp25.510.000.000, dan Rp16.320.000.000.

Per 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

Fasilitas Supply Chain Financing

PT Bank Negeri Indonesia (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 tanggal 19 Juli 2018, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak tanggal 19 Juli 2018. Kontrak tersebut telah diperpanjang dengan surat No. BIN/2.1/007/R tanggal 7 Januari 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Fasilitas tersebut berjangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 7 Januari 2020 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp200.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 7,25% per tahun.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- 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.

Bank loan balances as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp57,408,500,000 and Rp55,981,000,000, respectively.

Total disbursements up to December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp26,937,500,000, and Rp46,207,000,000, respectively.

Payments made for the periods ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp25,510,000,000 and Rp16,320,000,000, respectively.

As of December 31, 2023, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

Supply Chain Financing Facility

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.007B/DK-ACP/VII/2018 dated July 19, 2018, the Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 180 (one hundred eighty) days from July 19, 2018. The agreement has been extended with the letter No. BIN/2.1/007/R dated January 7, 2020, The Company obtained a Supply Chain Financing for payment to vendor. The facility has a period of 1 (one) year from January 7, 2020 with the following terms and conditions:

- Credit limit Rp200,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.5%;
- Interest Rate at 7.25% p.a.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. *DER* maksimal sebesar 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* di atas 100%;
- c. *Current Ratio* minimal 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan
- e. Menjaga ekuitas selalu positif.

Pada 31 Desember 2023 seluruh nilai utang *Supply Chain Financing* telah dibayarkan lunas.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka pendek tersebut.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 tanggal 20 Februari 2022, Perusahaan memperoleh Fasilitas *Supply Chain Financing* untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 22 Maret 2023. 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.

Pada 31 Desember 2023 seluruh nilai utang *Supply Chain Financing* telah dibayarkan lunas.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *DER* is maximum of 500%;
- b. *Debt Service Coverage Ratio (DSCR)* above 100%;
- c. *Current Ratio* minimum 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and
- e. Maintain equity to be positive.

On December 31, 2023, the entire value of *Supply Chain Financing* debt has been paid in full.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these short-term loans.

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.26/ADCP-II/2022 dated February 20, 2022, The Company obtained a *Supply Chain Financing* for payment to vendor. The facility period is 12 (twelve) months until March 22, 2023. The facility has terms and conditions:

- Credit limit of Rp300,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee at 0.25%;
- Interest Rate at 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.

On December 31, 2023, the entire value of *Supply Chain Financing* debt has been paid in full.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Fasilitas Kredit Swadana

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Berdasarkan Perjanjian No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022 yang telah diperpanjang 182/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 19 Mei 2023, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 36 (tiga puluh enam) bulan sampai dengan tanggal 24 Mei 2026. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp350.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,1%;
- Suku Bunga 9% Per Tahun.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- a. Menjaga kualitas pembiayaan/kredit milik debitur dan para pengurus selalu dalam kondisi *performing loan sampai dengan kredit/pembiayaan lunas*;
- b. Seluruh transaksi keuangan termasuk penerimaan Dana penerbitan Surat Utang Debitur tahun 2022 serta penerimaan atas rencana penjualan aset tetap wajib dilakukan melalui rekening Debitur di BTN;
- c. Menjaga nilai *Current Ration* minimum 100%, EBITDA Positif, *interest coverage Ratio minimum 150%* dan DER tidak melebihi 500% sesuai laporan keuangan Auditan tahunan terakhir yang disampaikan;
- d. Menjaga rasio Agunan minimal sebesar 150% dari *outstanding* fasilitas kredit debitur di Bank apabila rasio tidak mencukupi maka, Debitur harus memberikan agunan tambahan atau menurunkan *outstanding* pinjaman dibank sehingga rasio agunan minimal terpenuhi;
- e. Menyerahkan laporan aktivitas usaha/operasional dan laporan-laporan lainnya (untuk basis triwulan sesuai dengan laporan keuangan) sehubungan dengan fasilitas kredit apabila diminta oleh Bank dengan pemberitahuan sebelumnya dari Bank kepada Debitur;
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan;

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Swadana Credit Facility

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 36 (twelve) months until May 24, 2026. The facility has terms and conditions:

- Credit limit Rp350.000.000.000;
- The type of credit non revolving
- Provision fee 1%;
- Interest Rate 9% Per Tahun.

The Company is required to comply with terms, among others:

- a. *Maintaining the quality of financing/credit owned by debtors and administrators, always in a performing loan condition until the credit/financing is paid off*;
- b. *All financial transactions including receipt of Funds for issuance of Debtor Debt Notes in 2022 and receipt of plans to sell fixed assets must be made through the Debtor's account at BTN*;
- c. *Maintain a minimum Current Ration value of 100%, positive EBITDA, minimum interest coverage ratio of 150% and DER not exceeding 500% according to the last annual audited financial report submitted*;
- d. *Maintain a minimum Collateral ratio of 150% of the debtor's outstanding credit facilities at the Bank; If the ratio is insufficient, the Debtor must provide additional collateral or reduce the outstanding loan at the bank so that the minimum collateral ratio is met*;
- e. *Submit reports on business/operational activities and other reports (on a quarterly basis according to the financial statements) in connection with credit facilities if requested by the Bank with prior notification from the Bank to the Debtor*;
- 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 (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

- | | |
|--|---|
| <p>g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 60 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan;</p> <p>h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir;</p> <p>i. Memperpanjang atau memperbarui izin-izin terkait legalitas usaha debitur bilamana telah habis masa berlakunya serta menyerahkan salinan perpanjangannya ke Bank;</p> <p>j. Memastikan dan menjaga saldo minimal giro operasional di Bank setiap bulannya minimal sebesar 5% dari outstanding fasilitas kredit setiap tanggal 7 mencukupi untuk membayar kewajiban setiap bulannya.</p> | <p>g. Submit Semester Financial Reports no later than 60 days after the reporting date and the Independent Auditor's Report no later than 180 days after the reporting date;</p> <p>h. Submit the results of Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal;</p> <p>i. Extend or renew permits related to the legality of the debtor's business when the validity period has expired and submit a copy of the extension to the Bank;</p> <p>j. Ensuring and maintaining a minimum balance of operational current accounts at the Bank every month, at least 5% of the outstanding credit facility on the 7th is sufficient to pay monthly obligations.</p> |
|--|---|

Saldo utang bank per 31 Desember 2023 dan Desember 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp250.000.000.000.

Bank loan balances as of December 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to nil and Rp250,000,000,000 respectively.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar nihil, dan Rp500.000.000.000.

Total disbursements up to December 31, 2023 and 2022 amounted to nil and Rp500,000,000,000, respectively.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 sebesar Rp250.000.000.000 dan Rp250.000.000.000.

Payments made for the periods ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp250,000,000,000 and Rp250,000,000,000, respectively.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain covenants, such as financial ratio covenants. The Company has complied with the respective debt covenants for these short-term loans.

24. Utang Lembaga Keuangan

24. Financial Institution Payable

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
PT Indonesia Infrastructure Finance	126,912,759,425	--	<i>PT Indonesia Infrastructure Finance</i>
Jumlah	126,912,759,425	--	<i>Total</i>

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Berdasarkan Perjanjian No. PF.02/IV/IIF TL/2023 tanggal 18 April 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior. Jangka waktu pinjaman 4 (empat) tahun sampai dengan tanggal Maret 2027. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp133.150.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya Fasilitas 0.5%;
- Biaya Struktur 0.5%;
- Biaya Komitmen 0.25%;
- Suku Bunga 10% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT Rp600.000.000.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

- a. Tanah dan bangunan Komersial Area dan Tower 1 proyek Cisauk Point.
- b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Cisauk Point yang diikat dengan cession atau fiducia.

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, sesuai dengan perjanjian pinjaman, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman tersebut

Rasio Keuangan

Penerima pinjaman harus memastikan setiap saat bahwa:

- a. Rasio Utang terhadap Ekuitas (Debt to Equity Ratio) dari Penerima Pinjaman tidak boleh melebihi 5 (lima) kali;
- b. Rasio Lancar (Current Ratio) dari Penerima Pinjaman tidak boleh kurang dari 1,1 (satu koma satu) kali; dan
- c. DSCR dari Penerima Pinjaman tidak boleh kurang dari 1 (satu) kali.

Based on Agreement No. PF.02/IV/IIF TL/2023 dated 18 April 2023, the Company obtained a Senior Term Loan Facility. The loan term is 4 (four) years until March 2027. This facility has the following terms and conditions:

- Credit ceiling Rp. 133,150,000,000;
- Non-revolving nature of credit;
- Facility Fee 0.5%;
- Structure Fee 0.5%;
- Commitment Fee 0.25%;
- Interest rate 10% per year;
- Fine at 2%;
- APHT fee Rp600,000,000.

The loan facility is secured by:

- a. Land and buildings in the Commercial Area and Tower 1 of the Cisauk Point project.
- b. Receivables related to income from Cisauk Point units which are tied to a cession or fiduciary.

The Company is bound by several restrictions, according to the loan agreement, the Company is required to fulfill certain obligations such as financial ratio limits. The company has fulfilled the loan requirements

Financial Ratios

The borrower must ensure at all times that:

- a. The Debt-to-Equity Ratio of the Borrower must not exceed 5 (five) times;
- b. The Current Ratio of the Borrower must not be less than 1.1 (one point one) times; and
- c. The DSCR of the Borrower must not be less than 1 (one) time.

25. Utang Lain-Lain

25. Other Payables

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	349,342,106,290	--	PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	44,385,600,000	--	PT Kereta Api Indonesia (Persero)
Sub Jumlah	393,727,706,290	--	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Lain Lain (di bawah Rp500.000.000)	--	221,357,332	Others (below Rp500,000,000)
Jumlah	--	221,357,332	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Utang lain-lain pada PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan atas pembelian lahan Cikunir. Utang lain-lain kepada PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan utang atas pemanfaatan lahan di Cisauk Point.

Other payable to PT Adhi Karya (Persero) Tbk is for the purchase of Cikunir Land. Other payable to PT Kereta Api Indonesia (Persero) represent debts for land use at Cisauk Point.

26. Modal Saham

26. Share Capital

31 Desember/ December 31, 2023 and 2022

Pemegang Saham/ Shareholders	Jumlah Saham/ Total Shares	Kepemilikan/ Ownership	Jumlah Modal disetor/ Total Paid - Up Capital
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19,999,900,000	89.9996%	1,999,990,000,000
Masyarakat/Public	2,222,222,200	10.0004%	222,222,220,000
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	100,000	0.0005%	10,000,000
Jumlah/Total	22,222,222,200	100.00%	2,222,222,220,000

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 207 tanggal 28 Juni 2022 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 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-0413812.AH.01.11. Tahun 2022.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H, M.Kn., No. 207 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, 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-0413812.AH.01.11 Tahun 2022.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti 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.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

27. Tambahan Modal Disetor

27. Additional Paid in Capital

	31 Desember 2023 dan 2022/ December 31, 2023 and 2022	
	Rp	
Agio Saham		Premium of Shares
2.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual antara Rp800 - Rp1.030 per lembar	66,718,057,335	2,222,222,200 shares with par value Rp100 per share selling price of between Rp800 - Rp1,030 per share
Dikurangi : Biaya Emisi Saham	(10,085,358,350)	Less: Share Issuance Costs
Jumlah	56,632,698,985	Total

28. Saldo Laba

28. Retained Earnings

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Ditentukan Penggunaannya			Appropriated
Saldo Laba Awal Tahun	54,010,882,540	27,938,767,027	Profit for Beginning Balance
Cadangan Umum	--	26,072,115,513	General Reserves
Saldo Akhir	54,010,882,540	54,010,882,540	Ending Balance
Belum Ditentukan Penggunaannya			Unappropriated
Saldo Laba Awal Tahun	125,122,957,575	72,248,012,343	Profit for Beginning Balance
Laba Tahun Berjalan	116,165,361,945	105,019,176,258	Profit for the Year
Dividen	--	(26,072,115,513)	Dividend
Cadangan Umum	--	(26,072,115,513)	General Reserves
Saldo Akhir	241,288,319,520	125,122,957,575	Ending Balance

Berdasarkan Akta Notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2021 dengan persentase sebesar 20%, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp23.471.998.178, Masyarakat sebesar Rp2.599.999.974 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp117.361 dan telah dibayarkan kepada Masyarakat pada tanggal 28 Juli 2022 sebesar Rp2.599.999.974 dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 7 September 2022 sebesar Rp4.692.957.332 sehingga masih terutang sebesar Rp18.780.142.238 (Catatan 20).

Based on the Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 28, 2022, stated approval for the distribution of cash dividends from net profit for the 2021 financial year with a percentage of 20%, which is Rp26,072,115,513 consisting of dividends for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to Rp23,471,998,178 the Community Rp2,599,999,974 and the Adhi Sejahtera Jasa Cooperative of Rp117,361 and was paid to the Community on July 28 2022 amounting to Rp2,599,999,974 and PT Adhi Karya (Persero) Tbk on September 7 2022 amounting to Rp4,692,957.332 so that it is still payable in the amount of Rp18,780,142,238 (Note 20).

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

29. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

29. Non-Controlling Interest in Subsidiary

31 Desember/ December 31, 2023					
Kepemilikan/ Ownership	Nilai Awal/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year	Penyesuaian/ Adjustment	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Nilai Akhir/ Ending Balance
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,686,078	(10,480)	--	8,675,598

31 Desember/ December 31, 2022					
Kepemilikan/ Ownership	Nilai Awal/ Beginning Balance	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year	Penyesuaian/ Adjustment	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction)	Nilai Akhir/ Ending Balance
%	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	0.01	8,667,134	18,944	--	8,686,078

a. Kepentingan non-pengendali atas aset
bersih entitas anak:

a. Non-controlling interest on net assets of
subsidiaries:

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8,675,598	8,686,078	PT Mega Graha Citra Perkasa

b. Kepentingan non-pengendali atas laba
(rugi) bersih entitas anak:

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	(10,480)	18,944	PT Mega Graha Citra Perkasa

30. Pendapatan

30. Revenues

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Properti			Property
Adhi City Sentul	69,144,062,507	200,310,976,540	Adhi City Sentul
LRT City MTH	42,708,360,000	--	LRT City MTH
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	38,744,711,059	27,670,552,226	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
LRT City Sentul	36,847,588,050	42,467,907,414	LRT City Sentul
Cisauk Point	21,759,224,041	165,584,833,855	Cisauk Point
Sub Jumlah	209,203,945,657	436,034,270,035	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	274,874,920,576	--	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	51,427,231,184	56,736,096,954	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	326,302,151,760	56,736,096,954	Sub Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	66,622,240,841	58,731,809,952	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Medan	24,553,904,888	19,578,773,236	Hotel GranDhika Medan
Hotel GranDhika Semarang	24,185,360,039	21,451,691,206	Hotel GranDhika Semarang
Sub Jumlah	<u>115,361,505,768</u>	<u>99,762,274,394</u>	Sub Total
Sewa			Lease
LRT City MTH	964,612,800	155,072,400	LRT City MTH
Cisauk Point	126,687,785	--	Cisauk Point
Sub Jumlah	<u>1,091,300,585</u>	<u>155,072,400</u>	Sub Total
Jumlah	<u>651,958,903,770</u>	<u>592,687,713,783</u>	Total

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp693.447.518 dan Rp753.365.052.

The significant financing component for the liabilities as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp693,447,518 and Rp753,365,052, respectively.

Tidak terdapat pelanggan dengan nilai pelanggan penjualan di atas 10% dari pendapatan neto untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There are no customers with sales customer value above 10% of net revenue for the years ending December 31, 2023 and 2022.

31. Beban Pokok Pendapatan

31. Cost of Revenue

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Properti			Property
Adhi City Sentul	41,454,127,284	127,185,974,802	Adhi City Sentul
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	34,317,880,092	25,263,823,143	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
LRT City MTH	29,412,403,768	724,221,645	LRT City MTH
LRT City Sentul	27,479,107,509	32,542,120,714	LRT City Sentul
Cisauk Point	15,159,085,947	131,630,471,002	Cisauk Point
Sub Jumlah	<u>147,822,604,600</u>	<u>317,346,611,306</u>	Sub Total
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	205,412,487,807	--	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	48,884,206,139	45,674,385,732	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	<u>254,296,693,946</u>	<u>45,674,385,732</u>	Sub Total
Hotel			Hotel
Hotel GranDhika Jakarta	44,338,472,412	46,091,666,407	Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Medan	17,590,772,998	15,378,497,681	Hotel GranDhika Medan
Hotel GranDhika Semarang	16,258,384,026	14,967,597,278	Hotel GranDhika Semarang
Sub Jumlah	<u>78,187,629,436</u>	<u>76,437,761,366</u>	Sub Total
Jumlah	<u>480,306,927,982</u>	<u>439,458,758,404</u>	Total

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan beban pokok pendapatan atas aset real estat yang terjual dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 7 dan 9).

Cost of revenue from properties and joint operation represent cost of revenue of real estate assets that have been sold and other prepaid expenses (Notes 7 and 9).

32. Beban Umum dan Administrasi

32. General and Administrative Expense

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pegawai	25,254,742,983	24,095,314,218	Employees
Kantor	6,276,960,563	3,260,559,964	Office
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	2,769,158,400	3,648,657,345	Depreciation and amortization (Note 14 and 15)
Jasa Profesional	1,816,884,317	1,388,280,164	Professional Fees
Pendidikan dan Pelatihan	140,110,097	132,611,592	Education and Training
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	290,825,177	30,076,563	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	36,548,681,537	33,148,239,266	Total

33. Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih

33. Other Income (Expenses) - Net

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Pendapatan Lainnya:			Other Income:
Kenaikan Nilai Wajar Properti Investasi (Catatan 12)	37,501,955,450	23,900,453,842	Increase in Fair Value of Investment Property (Note 12)
Penghasilan Pemulihan Penurunan Nilai Piutang	2,386,145,453	1,071,093,844	Income Recovery Impairment of Receivables
Penghasilan Unit Batal	2,382,212,954	9,722,271,377	Cancellation Fee Income
Penghasilan Bunga	63,082,143	1,585,045,027	Interest Income
Pendapatan Lainnya	5,628,038,213	3,851,277,849	Other Income
Jumlah Pendapatan Lainnya	47,961,434,213	40,130,141,939	Total Other Income
Beban Lainnya:			Other Expense:
Bagi Hasil (Rugi) atas Pengelolaan Hotel	(31,597,794,783)	(23,221,735,253)	Profit (Loss) Sharing on Hotel Management
Bagi Hasil atas Pemanfaatan Lahan Cisauk	(3,530,340,323)	(6,614,216,623)	Profit Sharing on Cisauk Land
Penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian	(2,060,798,328)	(777,675,863)	Allowance of Expected Credit Losses
Corporate Social Responsibility	(328,612,031)	(136,397,504)	Corporate Social Responsibility
Beban Lainnya	(578,249,593)	(450,900,058)	Other Income (Expenses)
Jumlah Beban Lainnya	(38,095,795,058)	(31,200,925,299)	Total Other Expense
Jumlah	9,865,639,155	8,929,216,639	Total

Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Cisauk merupakan *sharing profit* terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Cisauk antara grup dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan porsi 75 : 25 atas pendapatan perusahaan setelah pajak.

Profit sharing on Cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Cisauk project apartment between the group and PT Kereta Api Indonesia (Persero) with a portion of 75 : 25 of the company's income after tax.

Bagi hasil (rugi) atas pengelolaan hotel merupakan *sharing profit (loss)* atas pengelolaan hotel Grandhika dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk berdasarkan perjanjian No. 112-1/02/ADCP/II/2023 tanggal 23 Januari 2023 dengan target minimal yang ditetapkan oleh PT Adhi Karya, perusahaan wajib membayar *profit sharing* dengan persentase 95:5 dari EBITDA.

Profit (loss) sharing on hotel management is profit sharing for managing the Grandhika hotel with PT Adhi Karya (Persero) Tbk based on agreement No.112-1/02/ADCP/II/2023 dated January 23, 2023, with a minimum target set by PT Adhi Karya, the company obliged to pay profit sharing with percentage of 95:5 from EBITDA.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Penghasilan lainnya merupakan penghasilan (Beban) Lainnya diluar bisnis utama seperti, sewa lahan LRT, Coffee shop dan rekalkulasi beban pokok pendapatan proyek MTH 27.

Other income (Expenses) is other income outside the main business such as, LRT land leases, coffee shops, and recalculation of the cost of revenue of the MTH 27 project.

34. Beban Keuangan

34. Financial Charge

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Bunga Obligasi	6,730,889,314	--	<i>Interest Expense of Bond Payable</i>
Bunga Pinjaman	6,694,510,867	5,852,256,690	<i>Loan Interest</i>
Beban Keuangan Lainnya	412,512,811	177,618,303	<i>Other Financial Charge</i>
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	150,481,065	3,526,293,541	<i>Provision Cost/Bond Issuance Amortization</i>
Beban bunga atas liabilitas sewa (Catatan 14)	143,356,617	101,297,859	<i>Interest Expense on Lease Liabilities (Note 14)</i>
Amortisasi Biaya Emisi Sukuk Ijarah	101,122,337	--	<i>Cost Sukuk Ijarah Issuance Amortization</i>
Neto	14,232,873,011	9,657,466,393	Net

35. Laba Per Saham Dasar

35. Basic Earning Per Share

Labanya untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	116,165,361,945	105,019,176,258	<i>Profit Attributable to Owner of the Parent Entity</i>

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, sebanyak 22.222.222.200 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 December 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to 22,222,222,200 shares.

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	116,165,361,945	105,019,176,258	<i>Profit Attributable to Owner of the Parent Entity</i>
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	22,222,222,200	22,222,222,200	<i>Weighted Average of Outstanding Shares</i>
Labanya Per Saham Dasar	5.23	4.73	Basic 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 (Lanjutan)**

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

36. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

36. 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 are the related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Penyetoran modal, Penagihan atas Pembelian Unit, Sewa Lahan, dan Pemasok/ Investor, Billing for Unit Purchases, Land Rent, and Supplier
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Penyetoran modal dan Pemberi sewa kendaraan/Investor and Lessor of Vehicle
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Pemasok/Supplier
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Kontraktor pembangunan apartemen/Apartment construction contractor
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Penagihan atas Sewa Lahan/ Billing for Land Rent
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Cisauk merupakan sharing profit terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Cisauk/ Profit sharing on Cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Cisauk project apartment
PT Virama Karya (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Pemasok/Supplier
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel, Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Billing for Hotel Services, Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT PLN (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel/Billing for Hotel Services

Transaksi pada aset dan persentase terhadap total aset:

Transactions in assets and the percentage of total assets:

	2023		2022		
	Rp	%	Rp	%	
Aset					Assets
Kas dan Setara Kas (Catatan 4)	267,011,214,839	4.02	15,807,247,820	0.25	Cash and Cash Equivalents (Note 4)
Piutang Usaha (Catatan 5)	390,912,136	0.01	3,305,904,780	0.05	Accounts Receivable (Note 5)
Pendapatan Diakui di Muka (Catatan 6)	--	--	100,296,681,270	1.59	Accrued Revenue (Note 5)
Uang Muka (Catatan 8)	10,693,529,032	0.16	12,600,976,161	0.20	Advances (Note 8)
Piutang Lain-lain (Catatan 11)	8,412,787,844	0.13	14,877,099,753	0.24	Other Receivables (Note 11)
Aset Lain-lain (Catatan 16)	176,411,975,261	2.66	75,426,180,374	1.19	Other Assets (Note 16)
Jumlah Aset	462,920,419,112	6.98	222,314,090,158	3.52	Total Assets

Transaksi pada liabilitas dan persentase terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage of total liabilities:

	31 Desember/ December 31, 2023		31 Desember/ December 31, 2022		
	Rp	%	Rp	%	
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha (Catatan 17)	578,459,236,048	14.21	1,153,307,673,089	29.86	Accounts Payable (Note 17)
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya (Catatan 20)	20,480,325,237	0.50	18,780,142,238	0.49	Other Short Term Liabilities (Note 20)
Utang Bank (Catatan 23)	231,814,450,000	5.70	473,081,260,361	12.25	Bank Loans (Note 23)
Jumlah Liabilitas	830,754,011,285	20.41	1,645,169,075,688	42.59	Total Liabilities

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

Manajemen Kunci

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris untuk 31 Desember 2023, dan 2022 masing-masing sebesar Rp1.865.430.000 dan Rp1.512.140.146, sedangkan untuk Direksi untuk 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp4.258.000.000 dan Rp4.536.420.438.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan oleh manajemen kunci untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

Key Management

The amount of remuneration received by the Board of Commissioners for 31 December 2023 and 2022 is Rp1,865,430,000 and Rp1,512,140,146 respectively, while for the Board of Directors for 31 December 2023 and 2022 it is Rp4,258,000,000 and Rp4,536,420,438, respectively.

There was no transactions with related parties are carried out by the key management for the years ended December 31, 2023 and 2022.

37. Perjanjian Operasi Bersama

37. Joint Operation Agreement

a. Proyek LRT City Jatibening

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek LRT City Jatibening. 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 Tbk sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

b. Proyek LRT City Ciracas

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo Tbk untuk pembangunan Proyek LRT City Ciracas. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti sebagai pengganti PT Adhi Karya (Persero) Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

a. LRT City Jatibening Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of LRT City Jatibening 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 Tbk as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

b. LRT City Ciracas Project

Based on Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya (Persero) Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo Tbk for development of LRT City Ciracas Project. Furthermore, based on notarial deed No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti as substitute of PT Adhi Karya (Persero) Tbk in the cooperation agreement.

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

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

**a. Kategori dan Kelas Instrumen
Keuangan**

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

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
Aset Keuangan:			Financial Assets:
Kas dan Setara Kas	283,694,481,906	26,869,792,306	Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha			Accounts Receivable
Pihak Berelasi	390,912,136	3,305,904,780	Related Parties
Pihak Ketiga	18,863,036,480	26,343,854,332	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka			Accrued Revenue
Pihak Berelasi	--	100,296,681,270	Related Parties
Pihak Ketiga	38,429,431,699	73,911,841,290	Third Parties
Piutang Lain-lain			Other Receivables
Pihak Berelasi	8,412,787,844	14,877,099,753	Related Parties
Pihak Ketiga	62,100,618,990	682,744,595	Third Parties
Jumlah Aset Keuangan	411,891,269,055	246,287,918,326	Total Financial Assets
Liabilitas Keuangan:			Financial Liabilities:
Utang Usaha			Account Payables
Pihak Berelasi	578,459,236,048	1,153,307,673,089	Related Parties
Pihak Ketiga	714,951,826,197	366,802,945,101	Third Parties
Liabilitas Sewa	1,340,817,896	2,461,225,191	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya			Other Short Term Liabilities
Pihak Berelasi	20,480,325,237	18,950,398,258	Related Parties
Pihak Ketiga	12,589,672,605	15,000,000,000	Third Parties
Utang Obligasi	601,459,087,314	314,541,361,720	Bonds Payable
Sukuk	234,644,877,675	--	Sukuk
Utang Bank	231,814,450,000	172,281,260,361	Bank Loan
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,395,740,292,972	2,043,344,863,720	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 praktik pasar terbaik.

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

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

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

The 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 Group goals.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

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.

Risiko keuangan utama yang dihadapi Grup adalah risiko kredit dan risiko likuiditas. Perhatian atas pengelolaan risiko ini telah meningkat secara signifikan dengan mempertimbangan perubahan dan volatilitas pasar keuangan di Indonesia dan internasional.

a. Risiko Kredit

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

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, pendapatan diakui di muka, piutang lain-lain, dan aset 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-bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran atas utang usaha yang akan jatuh tempo di 2022 (Catatan 17), antara lain:

1. Untuk Pembayaran utang usaha, Perusahaan menyiapkan beberap sumber dana, dimulai dari Piutang yang dibayarkan oleh Konsumen (debitur) baik secara langsung maupun oleh pihak ketiga dalam hal ini perbankan yang bekerjasama untuk menyediakan fasilitas KPA dan/atau KPR.

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

The purpose of the 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 the Group.

The main financial risks facing by the Group is credit risk and liquidity risk. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

a. 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, accrued revenue, other receivables, and other assets. 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.

Furthermore, the Company has prepared payment plans for these accounts payable maturing in 2022 (Note 17), including:

1. *To paid accounts payable, the Company prepares several sources of funds, starting from Receivables paid by Consumers (debtors) either directly or by third parties, in this case banks that collaborate to provide KPA and/or KPR facilities.*

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

2. Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran utang Usaha dengan aksi korporasi berusaha refinancing keuangan dalam bentuk Obligasi berkelanjutan III, ADCP Tahap III 2023 sebanyak-banyaknya Rp500.000.000.000 dengan alokasi dana untuk refinancing dan modal kerja

b. 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.

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.

2. In addition, the Company has prepared a business debt repayment plan with corporate action seeking financial refinancing in the form of Sustainable Bonds III, ADCP Phase III 2023 of a maximum of IDR 500,000,000,000 with allocation of funds for refinancing and working capital

b. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in the board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of the Group's short - medium and long-term funding as well as and liquidity management requirements. The 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.

The following table details the 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 the 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 31 Desember 2023/ December 31, 2023 Rp	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp				
Utang Usaha	714,951,826,197	123,215,281,433	455,243,954,615	-	1,293,411,062,245	-	1,293,411,062,245	Accounts Payable
Beban Akruwal	314,247,024,329	13,623,803,955	718,255,119	-	328,589,083,403	-	328,589,083,403	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	1,340,817,896	-	-	-	1,340,817,896	-	1,340,817,896	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,069,997,842	-	-	-	33,069,997,842	-	33,069,997,842	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	203,515,700,000	28,298,750,000	-	-	231,814,450,000	-	231,814,450,000	Bank Loan
Utang Lain-lain	393,727,706,290	-	-	-	393,727,706,290	-	393,727,706,290	Other Payable
Sukuk	227,142,372,500	12,255,255,000	-	-	239,397,627,500	(4,752,749,825)	234,644,877,675	Sukuk
Utang Obligasi	601,499,563,106	8,998,388,119	-	-	610,487,951,225	(9,028,863,911)	601,459,087,314	Bonds Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,489,495,008,160	186,381,478,507	455,962,209,734	-	3,131,838,696,401	(13,781,613,736)	3,118,057,082,665	Total Financial Liabilities

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

	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 2022/ December 31, 2022	
		< 1 Tahun/ < 1 Year Rp	> 1-2 Tahun/ > 1-2 Years Rp	> 2-3 Tahun/ > 2-3 Years Rp			Rp	
Utang Usaha	931,349,479,436	195,916,620,711	392,844,518,043	-	1,520,110,618,190	-	1,520,110,618,190	Accounts Payable
Beban Akruai	652,535,326,737	-	-	-	652,535,326,737	-	652,535,326,737	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	-	2,461,225,191	-	-	2,461,225,191	-	2,461,225,191	Lease Liabilities
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	33,950,398,258	-	-	-	33,950,398,258	-	33,950,398,258	Other Short-term Liabilities
Utang Bank	-	-	-	172,281,260,361	172,281,260,361	-	172,281,260,361	Bank Loan
Utang Lain-lain	-	-	221,357,332	-	221,357,332	-	221,357,332	Other Payable
Utang Obligasi	-	204,520,643,286	-	110,020,718,434	314,541,361,720	-	314,541,361,720	Bonds Payable
Jumlah Liabilitas Keuangan	1,617,835,204,431	402,898,488,188	393,065,873,375	282,301,978,796	2,696,101,547,789	-	2,696,101,547,789	Total Financial Liabilities

Jumlah yang dicakup di atas untuk instrumen suku bunga variabel untuk aset dan liabilitas keuangan non-derivatif 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.

c. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk kelangsungan usaha Grup untuk dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya, dan memelihara optimalisasi struktur permodalan.

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

c. Capital Management

The objectives of the Group when managing capital are to safeguard Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

The Group set a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, the 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 statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock and retained earnings).

	2023 Rp	2022 Rp	
Jumlah Liabilitas	4,069,652,222,545	3,863,027,035,700	Total Liabilities
Dikurangi : Kas dan Setara kas	283,694,481,906	26,869,792,306	Deduct: Cash and Cash Equivalents
Liabilitas Bersih	3,785,957,740,638	3,836,157,243,394	Net Liabilities
Jumlah Ekuitas	2,574,162,796,643	2,457,997,445,178	Total Equity
Rasio Utang terhadap Modal	147%	156%	Net Payables to Equity Ratio

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

39. Informasi Tambahan Arus Kas

a. Transaksi Non Kas

Berikut aktivitas investasi dan pendanaan yang tidak mempengaruhi arus kas pada periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 sebagai berikut:

- Penambahan tanah yang belum dikembangkan melalui beban akrual atas biaya operasional proyek sebesar Rp72.266.029.963.

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.

39. 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, 2023 as follows:

- Additional undeveloped land through accrued expense in project operating cost amounting to Rp72.266.029.963.

b. Reconciliation of Liability arising from Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and non-cash 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.

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2023/ January 01, 2023	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,461,225,191	--	(1,373,969,890)	253,562,596	1,340,817,896	Lease Liabilities
Utang Lembaga Keuangan	--	126,912,759,425	--	--	126,912,759,425	Financial Institution Payable
Utang Bank	473,081,260,361	192,587,500,000	(433,854,310,361)	--	231,814,450,000	Bank Loan
Sukuk	--	233,270,000,000	--	1,374,877,675	234,644,877,675	Sukuk
Utang Obligasi	314,541,361,717	499,900,000,000	(213,132,755,468)	150,481,065	601,459,087,314	Bond Payable
Jumlah	790,083,847,269	1,052,670,259,425	(648,361,035,719)	1,778,921,336	1,196,171,992,310	Total Liabilities

	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows			Perubahan Transaksi		
	1 Januari 2022/ January 01, 2022	Penambahan/ Additional	Pembayaran/ Payment	Non Kas/ Non-Cash Changes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
Liabilitas Sewa	2,043,360,000	--	(2,150,359,999)	2,568,225,190	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Bank	418,645,829,499	555,891,900,000	(501,456,469,138)	--	473,081,260,361	Bank Loan
Utang Obligasi	497,958,032,371	307,500,000,000	(494,517,105,862)	3,600,435,208	314,541,361,717	Bond Payable
Jumlah	918,647,221,870	863,391,900,000	(998,123,934,999)	6,168,660,398	790,083,847,269	Total Liabilities

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

40. Segmen Operasi

40. Operating Segment

Berikut ini adalah segmen operasi
berdasarkan segmen usaha:

The following are operating segment based
on business segment:

	31 Desember/ December 31, 2023				
	Properti/ Real Estat/ Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	535,506,097,417	115,361,505,768	1,091,300,585	--	651,958,903,770
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(402,119,298,546)	(78,187,629,436)	--	--	(480,306,927,982)
Laba Kotor/ Gross Profits	133,386,798,871	37,173,876,332	1,091,300,585	--	171,651,975,788
Beban Usaha/ Operating Expenses	(36,548,681,537)	--	--	--	(36,548,681,537)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	41,463,433,938	(31,597,794,783)	--	--	9,865,639,155
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charge	138,301,551,272	5,576,081,549	1,091,300,585	--	144,968,933,406
Beban Pajak Final/ Final Tax Expenses	(13,496,782,494)	--	--	--	(13,496,782,494)
Beban Keuangan/ Financial Charges	(14,232,873,011)	--	--	--	(14,232,873,011)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	110,571,895,767	5,576,081,549	1,091,300,585	--	117,239,277,901
Beban Pajak Penghasilan / Income Tax Expense	--	(1,073,926,436)	--	--	(1,073,926,436)
Laba Periode Tahun Berjalan/ Profit for The Period Year	110,571,895,768	4,502,155,113	1,091,300,585	--	116,165,351,465
Penghasilan Komprehensif Lain/ Other Comprehensive Income	--	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ Profit (Loss) Atributable to					
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	110,339,901,888	5,825,460,057	--	--	116,165,361,945
Kepentingan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	--	--	--	(10,480)	(10,480)
Laba Bersih/ Net Income	110,339,901,888	5,825,460,057	--	(10,480)	116,165,351,465
Aset Segmen/ Segment Asset	6,824,367,024,977	31,199,412,863	--	(211,751,418,652)	6,643,815,019,188
Total Aset/ Total Asset	6,824,367,024,977	31,199,412,863	--	(211,751,418,652)	6,643,815,019,188
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	4,180,992,694,982	23,459,789,924	--	(134,800,262,362)	4,069,652,222,545
Jumlah Liabilitas/ Total Liabilities	4,180,992,694,982	23,459,789,924	--	(134,800,262,362)	4,069,652,222,545

	31 Desember/ December 2022				
	Properti/ Real Estat/ Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Pendapatan Usaha/ Revenues	492,770,366,989	99,762,274,394	155,072,400	--	592,687,713,783
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(363,020,997,038)	(76,437,761,366)	--	--	(439,458,758,404)
Laba Kotor/ Gross Profits	129,749,369,951	23,324,513,028	155,072,400	--	153,228,955,379
Beban Usaha/ Operating Expenses	(33,148,239,266)	--	--	--	(33,148,239,266)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	31,183,054,130	(22,253,837,490)	--	--	8,929,216,640
Laba Sebelum Beban Keuangan/ Profit Before Financial Charge	127,784,184,815	1,070,675,539	155,072,400	--	129,009,932,753

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

31 Desember/ December 2022

	Properti/ Real Estat/ Real Estate Property Rp	Hotel/ Hotel Rp	Sewa/ Rent Rp	Eliminasi/ Elimination Rp	Konsolidasi/ Consolidated Rp
Beban Pajak Final/ <i>Final Tax Expenses</i>	(14,332,604,692)	--	--	--	(14,332,604,692)
Beban Keuangan/ <i>Financial Charges</i>	(9,657,466,393)	--	--	--	(9,657,466,393)
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	103,794,113,729	1,070,675,539	155,072,400	--	105,019,861,668
Beban Pajak Penghasilan / <i>Income Tax Expense</i>	--	(666,466)	--	--	(666,466)
Laba Periode Tahun Berjalan/ <i>Profit for The Period Year</i>	103,794,113,729	1,070,009,073	155,072,400	--	105,019,195,202
Penghasilan Komprehensif Lain/ <i>Other Comprehensive Income</i>	--	--	--	--	--
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ <i>Profit (Loss) Attributable to</i>					
Pemilik Entitas Induk/ <i>Owner The Parent</i>	104,106,611,593	912,564,664	--	--	105,019,176,258
Kepentingan Non Pengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	--	--	--	18,944	18,944
Laba Bersih/ <i>Net Income</i>	104,106,611,593	912,564,664	--	18,944	105,019,195,202
Aset Segmen/ <i>Segment Asset</i>	6,497,772,623,807	20,440,080,260	--	(197,188,223,189)	6,321,024,480,878
Total Aset/ <i>Total Asset</i>	6,497,772,623,807	20,440,080,260	--	(197,188,223,189)	6,321,024,480,878
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	3,963,736,509,497	19,527,515,458	--	(120,236,989,254)	3,863,027,035,700
Jumlah Liabilitas/ <i>Total Liabilities</i>	3,963,736,509,497	19,527,515,458	--	(120,236,989,254)	3,863,027,035,700

41. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan entitas induk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi komprehensif dan penghasilan lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

41. Supplementary Financial Position

The accompanying financial information of parent entity, which comprises the statements of financial position as of December 31, 2023 and the statement of profit or loss and comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

42. Standar Akuntansi dan Interpretasi Standar yang Telah Disahkan Namun Belum Berlaku Efektif Informasi Keuangan Tambahan

DSAK-IAI telah menerbitkan beberapa standar baru, amandemen dan penyesuaian atas standar, serta interpretasi atas standar namun belum berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada 1 Januari 2024.

- Amendemen PSAK 1: Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang Dengan Kovenan;
- Amendemen PSAK 73: "Sewa" terkait liabilitas sewa pada transaksi jual dan sewa – balik;
- Revisi PSAK 101: "Penyajian Laporan Keuangan Syariah"; dan
- Revisi PSAK 109: "Akuntansi Zakat, Infak dan Sedekah tentang akuntansi zakat, infak dan sedekah".

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

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

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

DSAK-IAI juga mengesahkan perubahan penomoran PSAK dan ISAK yang berlaku efektif pada 1 Januari 2024, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi pengaturan dalam masing-masing PSAK dan ISAK tersebut.

42. New Accounting Standard and Yet Effective Interpretation Standard Issued Not Yet Effective

DSAK-IAI has issued several new standards, amendments and improvement to standards, and interpretations of the standards but not yet effective for the period beginning on January 1, 2024.

- Amendments PSAK 1: Presentation of Financial Statements regarding long-term liabilities with the covenant;
- Amendments PSAK 73: "Leases" regarding lease liabilities in a sale-and-lease back transaction;
- Revised PSAK 101: "Presentation of Shariah Financial Statement"; and
- Revised PSAK 109: "Zakat, Infaq and Sadaqah related to accounting of zakat, infaq and sadaqah".

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

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

Until the date of the consolidated 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.

DSAK-IAI also ratified changes to the number of PSAK and ISAK which will be effective on January 1, 2024, this change does not affect the substance of the requirement in each PSAK and ISAK.

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

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
AND SUBSIDIARY
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS (Continued)**

*For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)*

43. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

Sesuai dengan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 069/DK-ADCP/II/2024 tanggal 5 Februari 2024 tentang Organ Komite Audit PT Adhi Commuter Properti Tbk menjadi sebagai berikut:

1. Amrozi Hamidi – Ketua Komite Audit
2. Sukma Hadi – Anggota Komite Audit
3. Siti Nurwahyuningsih – Anggota Komite Audit

44. Tanggung Jawab Manajemen Atas Laporan Keuangan Konsolidasian

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 4 Maret 2024.

43. Events After Reporting Period

In accordance with the Decree of the Board of Commissioners of PT Adhi Commuter Properti Tbk No. 069/DK-ADCP/II/2024 dated February 5, 2024 concerning the Organs of the Audit Committee of PT Adhi Commuter Properti Tbk to be as follows:

1. Amrozi Hamidi – Chair of the Audit Committee
2. Sukma Hadi – Member of the Audit Committee
3. Siti Nurwahyuningsih – Member of the Audit Committee

44. Management Responsibility of the Consolidated Financial Statements

The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance March 4, 2024.

LAMPIRAN I

ATTACHMENT I

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN POSISI KEUANGAN
Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)**

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)
unless Otherwise stated)**

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
ASET			ASSETS
Aset Lancar			Current Assets
Kas dan Setara Kas	283,009,853,836	26,019,679,142	<i>Cash and Cash Equivalents</i>
Piutang Usaha			<i>Accounts Receivable</i>
Pihak Berelasi	390,912,136	3,305,904,780	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	18,863,036,480	26,343,854,332	<i>Third Parties</i>
Pendapatan Diakui di Muka			<i>Accrued Revenues</i>
Pihak Berelasi	--	100,296,681,270	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	38,429,431,699	73,911,841,290	<i>Third Parties</i>
Persediaan	2,912,853,852,984	3,007,212,657,306	<i>Inventories</i>
Uang Muka			<i>Advances</i>
Pihak Berelasi	10,693,529,032	12,600,976,161	<i>Related Parties</i>
Pihak Ketiga	3,493,144,675	5,426,584,804	<i>Third Parties</i>
Biaya Dibayar di Muka	1,697,116,858	1,450,731,192	<i>Prepaid Expenses</i>
Pajak Dibayar di Muka	12,818,725,910	30,462,235,896	<i>Prepaid Tax</i>
Jumlah Aset Lancar	<u>3,282,249,603,610</u>	<u>3,287,031,146,174</u>	<i>Total Current Assets</i>
Aset Tidak Lancar			Non-Current Assets
Piutang Lain-lain			<i>Other Receivables</i>
Pihak Berelasi	17,898,777,818	29,145,782,727	<i>Related Party</i>
Pihak Ketiga	67,924,333,165	682,744,595	<i>Third Parties</i>
Investasi pada Entitas Anak	86,991,233,935	86,991,233,935	<i>Investments on Subsidiary</i>
Persediaan	2,664,234,341,641	2,589,018,254,309	<i>Inventories</i>
Properti Investasi	189,079,000,000	73,559,000,000	<i>Investments Property</i>
Aset Tetap	--	766,364,354	<i>Property and Equipment</i>
Aset Hak Guna - Bersih	835,971,437	1,283,966,349	<i>Rights-Of-Use Assets - Net</i>
Aset Takberwujud	1,671,200,000	2,297,900,000	<i>Intangible Asset</i>
Aset Lain-Lain	273,197,531,272	200,918,557,654	<i>Other Assets</i>
Total Aset Tidak Lancar	<u>3,301,832,389,268</u>	<u>2,984,663,803,923</u>	<i>Total Non-Current Assets</i>
JUMLAH ASET	<u>6,584,081,992,878</u>	<u>6,271,694,950,097</u>	TOTAL ASSETS

LAMPIRAN I (Lanjutan)

ATTACHMENT I (Continued)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)**

LAPORAN POSISI KEUANGAN

Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)**

STATEMENTS OF FINANCIAL POSITIONS

December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)
unless Otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek			Current Liabilities
Utang Usaha			Accounts Payable
Pihak Berelasi	578,459,236,048	1,153,224,685,641	Related Parties
Pihak Ketiga	714,144,116,536	366,088,628,922	Third Parties
Beban Akrua	328,344,252,855	652,485,326,738	Accrued Expense
Liabilitas Sewa	1,340,817,896	2,461,225,191	Lease Liabilities
Utang Pajak	48,992,992,750	3,270,399,372	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	731,430,531,829	828,782,174,897	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	8,988,388,119	204,520,643,288	Short-Term Bonds Payables
Utang Bank Jangka Pendek	85,707,250,000	300,800,000,000	Short-Term Bank Loan
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya			Other Short Term Liabilities
Pihak Berelasi	20,480,325,237	18,950,398,258	Related Parties
Pihak Ketiga	12,589,672,605	15,000,000,000	Third Parties
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	<u>2,530,477,583,875</u>	<u>3,545,583,482,307</u>	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang			Non-Current Liabilities
Utang Obligasi	592,470,699,195	110,020,718,429	Bonds Payables
Utang Sukuk	234,644,877,675	--	Sukuk
Utang Bank Jangka Panjang	146,107,200,000	172,281,260,361	Long-term Bank Loan
Utang Lembaga Keuangan	126,912,759,425	--	Financial Institution Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	1,346,553,266	1,462,804,391	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain	393,727,706,287	221,357,401	Other Payable
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	<u>1,495,209,795,848</u>	<u>283,986,140,582</u>	Total Non-Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS	<u>4,025,687,379,723</u>	<u>3,829,569,622,889</u>	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS			EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan			Equity Atributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk			of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal			Share Capital - Rp 1,000,000
Rp 1.000.000 per-saham			par value per share
Modal dasar 8.000.000 saham			Authorized Capital of 8,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh			Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham pada tanggal			- 2,222,222,200 shares as of
31 Desember 2023 dan 2022	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	December 31, 2023 and 2022
Tambahan Modal Disetor	56,632,698,985	56,632,698,985	Paid in Capital
Saldo Laba			Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	54,010,882,539	54,010,882,540	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	225,528,811,631	109,259,525,684	Unappropriated
JUMLAH EKUITAS	<u>2,558,394,613,155</u>	<u>2,442,125,327,209</u>	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS	<u><u>6,584,081,992,878</u></u>	<u><u>6,271,694,950,097</u></u>	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

LAMPIRAN II

ATTACHMENT II

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN LABA RUGI DAN
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Rupiah)
unless Otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
PENDAPATAN USAHA	651,958,903,770	592,687,713,783	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(480,306,927,982)	(439,458,758,404)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR	171,651,975,788	153,228,955,379	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA			OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	(35,891,876,847)	(32,391,495,973)	General and Administrative Expenses
Penghasilan Lain-lain	45,232,187,205	42,580,949,148	
Beban Lain-lain	(35,924,865,703)	(34,603,458,659)	Other Income (Expenses) - Net
LABA USAHA	145,067,420,443	128,814,949,895	PROFIT FROM OPERATION
Beban Pajak Final	(13,496,782,494)	(14,332,604,692)	Final Tax Expenses
Beban Keuangan	(14,227,425,566)	(9,650,492,149)	Financial Charges
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	117,343,212,383	104,831,853,054	PROFIT BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN	(1,073,926,436)	(666,466)	INCOME TAX EXPENSE
LABA TAHUN BERJALAN	116,269,285,947	104,831,186,588	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	--	--	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	116,269,285,947	104,831,186,588	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR

LAMPIRAN III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS**
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
Kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT III

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)
STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**
For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in full of Rupiah
unless Otherwise stated)

	Saldo/Retained Earnings				Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
	Modal Disetor/ Capital Stock	Tambahan Modal Disetor/ Paid in Capital	Ditentukan Penggunaanya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated		
	Rp	Rp	Rp	Rp	Rp	
SALDO 1 JANUARI 2022	2,000,000,000,000	--	27,938,767,026	56,572,570,122	2,084,511,337,148	BALANCE AS OF JANUARY 1, 2022
Modal Disetor	222,222,220,000	--	--	--	222,222,220,000	Other Equity Component
Tambahan Modal Disetor	--	56,632,698,985	--	--	56,632,698,985	Paid in Capital
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	104,831,186,588	104,831,186,588	Total Comprehensive Income For The Year
Dana Cadangan	--	--	26,072,115,513	(26,072,115,513)	--	General Reserve
Dividen	--	--	--	(26,072,115,513)	(26,072,115,513)	Dividends
SALDO 31 DESEMBER 2022	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,539	109,259,525,684	2,442,125,327,208	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2022
Jumlah Laba Komprehensif Tahun Berjalan	--	--	--	116,269,285,947	116,269,285,947	Total Comprehensive Income For The Year
SALDO 31 DESEMBER 2023	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,539	225,528,811,631	2,558,394,613,155	BALANCE AS OF DECEMBER 31, 2023

LAMPIRAN IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(INDUK)**

LAPORAN ARUS KAS

Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada Tanggal 31 Desember 2023 dan 2022
(Disajikan dalam Rupiah Penuh,
kecuali Dinyatakan lain)

ATTACHMENT IV

**PT ADHI COMMUTER PROPERTI Tbk
(PARENT)**

STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Years Ended
December 31, 2023 and 2022
(Expressed in Full of Rupiah,
unless Otherwise stated)

	31 Desember/ December 31, 2023 Rp	31 Desember/ December 31, 2022 Rp	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas Dari Pelanggan	256,990,174,694	870,512,339,333	Cash Receipt from Customers
Penerimaan Restitusi Pajak	-	798,074,075	Received from Tax Refunds
Penempatan ke Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	(47,425,860,344)	(140,387,316,635)	Placement for Restricted Cash in Bank
Penerimaan dari Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya	101,363,042,640	45,327,444,294	Received from Restricted Cash in Bank
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga	(338,162,103,925)	(579,646,006,618)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan	(22,169,906,823)	(51,514,349,230)	Payment to Employees
Pembayaran Pajak Penghasilan	-	(23,529,177,029)	Payment for Income Taxes
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi	(49,404,653,758)	121,561,008,190	Net Cash Flows Used in Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan	(23,689,196,238)	(216,185,967,905)	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(23,689,196,238)	(216,185,967,905)	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	192,587,500,000	555,891,900,000	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	(433,854,310,361)	(501,456,469,138)	Payment for Bank Loans
Penerimaan Utang Lembaga Keuangan	126,912,759,425	--	Received from Financial Institution
Penerimaan Sukuk	233,270,000,000	--	Received from Sukuk
Penerimaan Obligasi	499,900,000,000	307,500,000,000	Proceed from Bonds
Pembayaran Obligasi	(205,500,000,000)	(491,000,000,000)	Payment for Bonds
Pembayaran Beban Pinjaman	(81,857,954,484)	(78,004,438,935)	Payment for Finance Charges
Penerimaan Bunga	--	1,585,045,027	Interest Receipts
Penerimaan Penawaran Umum Perdana	--	278,854,918,985	Proceed from Initial Public Offering
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi	--	(3,517,105,862)	Payment for Bond Issuance Cost
Pembayaran Dividen	--	(7,292,957,306)	Dividend Payment
Pembayaran Liabilitas Sewa	(1,373,969,890)	(2,150,359,999)	Payment for Lease Liabilities
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	330,084,024,690	60,410,532,772	Net Cash Provided by Financing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	256,990,174,694	(34,214,426,943)	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	26,019,679,142	60,234,106,085	Cash and Cash Equivalent At Beginning of Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	283,009,853,836	26,019,679,142	Cash and Cash Equivalent At End of The Year