

Nomor Surat	092/ADCP-III/2022
Nama Emiten	PT Adhi Commuter Properti Tbk
Kode Emiten	ADCP
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Tahunan

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk Tahun Bulan yang berakhir pada 31/12/2021 dengan ikhtisar sebagai berikut :

Informasi mengenai anak perusahaan Perseroan sebagai berikut :

No	Nama	Kegiatan Usaha	Lokasi	Tahun Komersil	Status Operasi	Jumlah Aset	Satuan	Mata Uang	Persentase (%)
1	PT Mega Graha Citra Perkasa ("MGCP")	Properti	Jakarta	2019	Beroperasiona I	231.993.403.617	PENUH	IDR	99.99

Dokumen ini merupakan dokumen resmi PT Adhi Commuter Properti Tbk yang tidak memerlukan tanda tangan karena dihasilkan secara elektronik.

PT Adhi Commuter Properti Tbk bertanggung jawab penuh atas informasi tertera di dalam dokumen ini.

[1000000] General information

Informasi umum		General information
		31 December 2021
Nama entitas	PT Adhi Commuter Properti Tbk	Entity name
Penjelasan perubahan nama dari akhir periode laporan sebelumnya		Explanation of change in name from the end of the preceding reporting period
Kode entitas	ADCP	Entity code
Nomor identifikasi entitas	AB032	Entity identification number
Industri utama entitas	Umum / General	Entity main industry
Sektor	6. Property, Real Estate And Building Construction	Sector
Subsektor	61. Property And Real Estate	Subsector
Informasi pemegang saham pengendali	Indonesian Government	Controlling shareholder information
Jenis entitas	Local Company - Indonesia Jurisdiction	Type of entity
Jenis efek yang dicatatkan	Saham dan Obligasi / Stock and Bond	Type of listed securities
Jenis papan perdagangan tempat entitas tercatat		Type of board on which the entity is listed
Apakah merupakan laporan keuangan satu entitas atau suatu kelompok entitas	Entitas grup / Group entity	Whether the financial statements are of an individual entity or a group of entities
Periode penyampaian laporan keuangan	Tahunan / Annual	Period of financial statements submissions
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2021	Current period start date
Tanggal akhir periode berjalan	December 31, 2021	Current period end date
Tanggal akhir tahun sebelumnya	December 31, 2020	Prior year end date
Tanggal awal periode sebelumnya	January 01, 2020	Prior period start date
Tanggal akhir periode sebelumnya	December 31, 2020	Prior period end date
Mata uang pelaporan	Rupiah / IDR	Description of presentation currency
Kurs konversi pada tanggal pelaporan jika mata uang penyajian selain rupiah		Conversion rate at reporting date if presentation currency is other than rupiah
Pembulatan yang digunakan dalam penyajian jumlah dalam laporan keuangan	Satuan Penuh / Full Amount	Level of rounding used in financial statements
Jenis laporan atas laporan keuangan	Diaudit / Audited	Type of report on financial statements
Jenis opini auditor	Wajar Tanpa Pengecualian / Unqualified	Type of auditor's opinion
Hal yang diungkapkan dalam paragraf pendapat untuk penekanan atas suatu masalah atau paragraf penjelasan lainnya, jika ada		Matters disclosed in emphasis-of-matter or other-matter paragraph, if any
Hasil penugasan review		Result of review engagement
Tanggal laporan audit atau hasil laporan review	February 25, 2022	Date of auditor's opinion or result of review report
Auditor tahun berjalan	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	Current year auditor
Nama partner audit tahun berjalan	Benny Andria	Name of current year audit signing partner
Lama tahun penugasan partner yang menandatangani		Number of years served as audit signing partner
Auditor tahun sebelumnya	Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan	Prior year auditor
Nama partner audit tahun sebelumnya	Benny Andria	Name of prior year audit signing partner
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII G 11 tentang tanggung jawab direksi atas	Ya / Yes	Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII G 11 rules concerning responsibilities of board of directors on

laporan keuangan		financial statements
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan BAPEPAM LK VIII A dua tentang independensi akuntan yang memberikan jasa audit di pasar modal	Ya / Yes	Whether in compliance with BAPEPAM LK VIII A two rules concerning independence of accountant providing audit services in capital market

[1210000] Statement of financial position presented using current and non-current - General Industry

Laporan posisi keuangan			Statement of financial position
	31 December 2021	31 December 2020	
Aset			Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	39,725,760,531	41,967,072,442	Trade receivables third parties
Piutang usaha pihak berelasi	1,971,047,897	358,262,486	Trade receivables related parties
Tagihan bruto pemberi kerja			Unbilled receivables
Tagihan bruto pemberi kerja pihak ketiga	84,992,191,525	17,771,887,432	Unbilled receivables third parties
Tagihan bruto pemberi kerja pihak berelasi	125,479,679,441	210,045,298,612	Unbilled receivables related parties
Persediaan lancar			Current inventories
Persediaan aset real estat lancar	3,233,023,855,474	2,778,083,621,002	Current real estate assets
Persediaan lancar lainnya	954,491,060	1,134,912,490	Current inventories
Biaya dibayar dimuka lancar	1,538,376,360	4,218,101,415	Current prepaid expenses
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar lainnya	25,502,003,295	26,528,920,617	Other current advances
Pajak dibayar dimuka lancar	61,603,662,032	73,867,329,760	Current prepaid taxes
Jumlah aset lancar	3,635,321,504,731	3,198,674,282,991	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Dana yang dibatasi penggunaannya tidak lancar	66,578,348,950	24,161,122,836	Non-current restricted funds
Piutang tidak lancar lainnya			Other non-current receivables
Piutang tidak lancar lainnya pihak ketiga	595,787,136	496,417,824	Other non-current receivables third parties
Piutang tidak lancar lainnya pihak berelasi	11,149,640,929	8,539,795,645	Other non-current receivables related parties
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	2,258,450,446,994	1,439,760,880,585	Non-current real estate assets
Aset tetap	1,915,910,894	3,065,457,434	Property, plant and equipment
Aset takberwujud selain goodwill	2,924,600,000		Intangible assets other than goodwill
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	1,737,698,503	1,508,870,032	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	2,343,352,433,406	1,477,532,544,356	Total non-current assets
Jumlah aset	5,978,673,938,137	4,676,206,827,347	Total assets
Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities

Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	348,587,609,773	110,974,264,861	Trade payables third parties
Utang usaha pihak berelasi	1,159,401,716,156	956,796,603,512	Trade payables related parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak berelasi	131,095,081	15,470,315,245	Other payables related parties
Beban akrual jangka pendek	805,264,326,906	635,132,614,682	Current accrued expenses
Utang pajak	6,151,604,173	4,805,752,583	Taxes payable
Pendapatan diterima dimuka jangka pendek	638,522,189,638	537,431,055,620	Current unearned revenue
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun			Current maturities of long-term liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank	70,000,000,000	130,000,000,000	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas liabilitas sewa pembiayaan	2,043,360,000	1,532,024,687	Current maturities of finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang obligasi	489,027,918,753	0	Current maturities of bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek	3,519,129,820,480	2,392,142,631,190	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	1,462,137,913	1,459,136,273	Deferred tax liabilities
Liabilitas jangka panjang setelah dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term liabilities net of current maturities
Liabilitas jangka panjang atas utang bank	348,645,829,499	311,822,544,533	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas utang obligasi	8,930,113,618	0	Long-term bonds payable
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	310,590,123	947,695,481	Other non-current financial liabilities
Jumlah liabilitas jangka panjang	359,348,671,153	314,229,376,287	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	3,878,478,491,633	2,706,372,007,477	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	2,000,000,000,000	2,000,000,000,000	Common stocks
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)

Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	27,938,767,026	27,938,767,026	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	72,248,012,344	(58,112,565,220)	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2,100,186,779,370	1,969,826,201,806	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	8,667,134	8,618,064	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	2,100,195,446,504	1,969,834,819,870	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	5,978,673,938,137	4,676,206,827,347	Total liabilities and equity

[1311000] Statement of profit or loss and other comprehensive income, OCI components presented net of tax, by function - General Industry

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

Statement of profit or loss and other comprehensive income

	31 December 2021	31 December 2020	
Penjualan dan pendapatan usaha	563,688,066,425	977,221,009,504	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(416,880,451,565)	(801,582,919,316)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	146,807,614,860	175,638,090,188	Total gross profit
Beban umum dan administrasi	(29,421,666,935)	(36,205,704,160)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	2,172,325,287	1,564,832,298	Finance income
Beban keuangan	(13,069,191,439)	(7,164,444,923)	Finance costs
Pendapatan lainnya	36,323,307,023	14,931,353,658	Other income
Beban lainnya	(12,448,760,522)	(15,719,547,788)	Other expenses
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	130,363,628,274	133,044,579,273	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(3,001,640)	206,603,181	Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	130,360,626,634	133,251,182,454	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	130,360,626,634	133,251,182,454	Total profit (loss)
Jumlah laba rugi komprehensif	130,360,626,634	133,251,182,454	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	130,360,577,564	133,251,330,455	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	49,070	(148,001)	Profit (loss) attributable to non-controlling interests
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan			Comprehensive income attributable to
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke entitas induk	130,360,577,564	133,251,330,455	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	49,070	(148,001)	Comprehensive income attributable to non-controlling interests
Laba (rugi) per saham			Earnings (loss) per share
Laba per saham dasar diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Basic earnings per share attributable to equity owners of the parent entity
Laba (rugi) per saham dasar dari operasi yang dilanjutkan	6	7	Basic earnings (loss) per share from continuing operations

[1410000] Statement of changes in equity - General Industry - Current Year

31 December 2021

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Appropriated retained earnings</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas							Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	2,000,000,000,000	27,938,767,026	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	2,000,000,000,000	27,938,767,026	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)			130,360,577,564	130,360,577,564	49,070	130,360,626,634	Profit (loss)
Posisi ekuitas, akhir periode	2,000,000,000,000	27,938,767,026	72,248,012,344	2,100,186,779,370	8,667,134	2,100,195,446,504	Equity position, end of the period

[1410000] Statement of changes in equity - General Industry - Prior Year

31 December 2020

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u>	<u>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</u>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u>	<u>Kepentingan non-pengendali</u>	<u>Ekuitas</u>	
	<u>Common stocks</u>	<u>Appropriated retained earnings</u>	<u>Unappropriated retained earnings</u>	<u>Equity attributable to parent entity</u>	<u>Non-controlling interests</u>	<u>Equity</u>	
Posisi ekuitas							Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	2,000,000,000,000		(135,486,361,623)	1,864,513,638,377		1,864,513,638,377	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	2,000,000,000,000		(135,486,361,623)	1,864,513,638,377		1,864,513,638,377	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)			133,251,330,455	133,251,330,455	(148,001)	133,251,182,454	Profit (loss)
Pembentukan cadangan umum		27,938,767,026	(27,938,767,026)				Allocation for general reserves
Distribusi dividen kas			(27,938,767,026)	(27,938,767,026)		(27,938,767,026)	Distributions of cash dividends
Kenaikan (penurunan) ekuitas melalui transaksi dengan pemilik ekuitas					8,766,065	8,766,065	Increase (decrease) in equity through transactions with owner's equity
Posisi ekuitas, akhir periode	2,000,000,000,000	27,938,767,026	(58,112,565,220)	1,969,826,201,806	8,618,064	1,969,834,819,870	Equity position, end of the period

[1510000] Statement of cash flows, direct method - General Industry

Laporan arus kas		Statement of cash flows	
	31 December 2021	31 December 2020	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan subsidi	774,055,460,527	468,665,960,466	Receipts of subsidy
Penerimaan dari kontrak yang dimiliki untuk tujuan diperdagangkan atau diperjualbelikan	2,172,325,287	1,564,832,298	Receipts from contracts held-for-dealing or trading purposes
Penerimaan kas lainnya dari aktivitas operasi	56,498,586,185	0	Other cash receipts from operating activities
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(938,016,326,743)	(627,446,098,595)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran gaji dan tunjangan	(41,348,397,077)	(29,205,054,234)	Payments for salaries and allowances
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	(146,638,351,821)	(186,420,360,065)	Cash generated from (used in) operations
Pembayaran bunga dari aktivitas operasi	(13,069,191,439)	(38,789,431,031)	Interests paid from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(4,681,525,215)	(6,203,262,716)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	(164,389,068,475)	(231,413,053,812)	Total net cash flows received from (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Pembayaran untuk perolehan aset tetap	(0)	(1,109,743,585)	Payments for acquisition of property, plant and equipment
Pembayaran untuk perolehan aset takberwujud	(3,133,500,000)	(0)	Payments for acquisition of intangible assets
Pembayaran untuk perolehan tanah dalam pengembangan	(289,856,043,188)	(130,800,213,589)	Payments for acquisition of land for development
Pembayaran untuk perolehan kepemilikan pada entitas ventura bersama	(0)	(18,836,643,370)	Payments for acquisition of interests in joint ventures
Penerimaan (pengeluaran) kas lainnya dari aktivitas investasi	0	11,000,000	Other cash inflows (outflows) from investing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(292,989,543,188)	(150,735,600,544)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank	110,436,284,966	166,997,886,964	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(133,613,000,000)	(27,470,500,000)	Payments of bank loans
Pembayaran liabilitas sewa pembiayaan	(2,547,030,573)	(2,445,059,859)	Payments of finance lease liabilities
Penerimaan dari penerbitan obligasi	500,000,000,000	0	Proceeds from bonds payable

Pembayaran utang obligasi	(2,500,000,000)	(0)	Payments of bonds payable
Pembayaran dividen dari aktivitas pendanaan	(15,031,180,276)	(12,907,586,594)	Dividends paid from financing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	456,745,074,117	124,174,740,511	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(633,537,546)	(257,973,913,845)	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, awal periode	44,698,876,735	297,240,127,490	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period
Kenaikan (penurunan) kas dan setara kas lainnya	16,465,097,927	5,432,663,090	Other increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	60,530,437,116	44,698,876,735	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period