

Nomor Surat	10/KI-ADCP/IV-2023
Nama Emiten	PT Adhi Commuter Properti Tbk
Kode Emiten	ADCP
Perihal	Penyampaian Laporan Keuangan Interim Yang Tidak Diaudit

Perseroan dengan ini menyampaikan laporan keuangan untuk periode 3 Bulan yang berakhir pada 31/03/2023 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	Properti	Jakarta	2019	Beroperasiona I	246.517.753.978	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 March 2023	
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	Properti / Property	Entity main industry
Standar akuntansi yang dipilih	PSAK	Selected accounting standards
Sektor	H. Properties & Real Estate	Sector
Subsektor	H1. Properties & Real Estate	Subsector
Industri	H11. Real Estate Management & Development	Industry
Subindustri	H111. Real Estate Development & Management	Subindustry
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	Utama / Main	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	Kuartal I / First Quarter	Period of financial statements submissions
Tanggal awal periode berjalan	January 01, 2023	Current period start date
Tanggal akhir periode berjalan	March 31, 2023	Current period end date
Tanggal akhir tahun sebelumnya	December 31, 2022	Prior year end date
Tanggal awal periode sebelumnya	January 01, 2022	Prior period start date
Tanggal akhir periode sebelumnya	March 31, 2022	Prior period end date
Tanggal akhir 2 tahun sebelumnya	December 31, 2021	Prior 2 year 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	Tidak Diaudit / Unaudit	Type of report on financial statements
Jenis opini auditor		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
Opini Hal Audit Utama		Any Key Audit Matters Opinion
Jumlah Hal Audit Utama		Total Key Audit Matters
Paragraf Hal Audit Utama		Key Audit Matters Paragraph
Tanggal laporan audit atau hasil laporan review		Date of auditor's opinion or result of review report

Auditor tahun berjalan		Current year auditor
Nama partner audit tahun berjalan		Name of current year audit signing partner
Lama tahun penugasan partner yang menandatangani		Number of years served as audit signing partner
Auditor tahun sebelumnya		Prior year auditor
Nama partner audit tahun sebelumnya		Name of prior year audit signing partner
Kepatuhan terhadap pemenuhan peraturan OJK Nomor: 75/POJK.04/2017 tentang Tanggung Jawab Direksi Atas Laporan Keuangan	Ya / Yes	Whether in compliance with OJK rules No. 75/POJK.04/2017 concerning responsibilities of board of directors on financial statements
Kepatuhan terhadap pemenuhan independensi akuntan yang memberikan jasa audit di pasar modal sesuai dengan POJK Nomor 13/POJK.03/2017 tentang Penggunaan Jasa Akuntan Publik dalam Kegiatan Jasa Keuangan	Ya / Yes	Compliance to the independency of Accountant that provide services in Capital Market as regulated in OJK rules No. 13/POJK.03/2017 concerning The Use of Public Accountant and Auditing Firm in Financial Services Activities.

[2210000] Statement of financial position presented using current and non-current - Property Industry

Laporan posisi keuangan

Statement of financial position

	31 March 2023	31 December 2022	
Aset			Assets
Aset lancar			Current assets
Kas dan setara kas	26,954,747,544	26,869,792,306	Cash and cash equivalents
Piutang usaha			Trade receivables
Piutang usaha pihak ketiga	28,853,815,839	26,343,854,332	Trade receivables third parties
Piutang usaha pihak berelasi	1,863,768,222	3,305,904,780	Trade receivables related parties
Tagihan bruto pemberi kerja			Unbilled receivables
Tagihan bruto pemberi kerja pihak ketiga	63,018,800,344	73,911,841,290	Unbilled receivables third parties
Tagihan bruto pemberi kerja pihak berelasi	142,991,014,296	100,296,681,270	Unbilled receivables related parties
Persediaan lancar			Current inventories
Aset real estat lancar	3,169,861,313,419	3,155,202,512,115	Current real estate assets
Persediaan lancar	916,750,673	982,042,996	Current inventories
Biaya dibayar dimuka lancar	2,339,478,889	1,450,731,192	Current prepaid expenses
Uang muka lancar			Current advances
Uang muka lancar lainnya	17,266,974,272	18,027,560,965	Other current advances
Pajak dibayar dimuka lancar	15,273,972,993	31,229,672,618	Current prepaid taxes
Jumlah aset lancar	3,469,340,636,491	3,437,620,593,864	Total current assets
Aset tidak lancar			Non-current assets
Dana yang dibatasi penggunaannya tidak lancar	171,847,129,846	200,918,557,654	Non-current restricted funds
Piutang tidak lancar lainnya			Other non-current receivables
Piutang tidak lancar lainnya pihak ketiga	266,563,691	682,744,595	Other non-current receivables third parties
Piutang tidak lancar lainnya pihak berelasi	6,448,407,500	14,877,099,753	Other non-current receivables related parties
Persediaan tidak lancar			Non-current inventories
Aset real estat tidak lancar	2,599,791,092,604	2,589,018,254,309	Non-current real estate assets
Properti investasi	73,559,000,000	73,559,000,000	Investment properties
Aset tetap	478,977,719	766,364,354	Property, plant, and equipment
Aset takberwujud selain goodwill	2,141,225,000	2,297,900,000	Intangible assets other than goodwill
Aset tidak lancar non-keuangan lainnya	1,283,966,348	1,283,966,349	Other non-current non-financial assets
Jumlah aset tidak lancar	2,855,816,362,708	2,883,403,887,014	Total non-current assets
Jumlah aset	6,325,156,999,199	6,321,024,480,878	Total assets

Liabilitas dan ekuitas			Liabilities and equity
Liabilitas			Liabilities
Liabilitas jangka pendek			Current liabilities
Utang usaha			Trade payables
Utang usaha pihak ketiga	406,137,183,424	366,802,945,101	Trade payables third parties
Utang usaha pihak berelasi	712,812,850,288	1,153,307,673,089	Trade payables related parties
Utang lainnya			Other payables
Utang lainnya pihak ketiga	0	15,000,000,000	Other payables third parties
Utang lainnya pihak berelasi	1,691,955,510	170,256,020	Other payables related parties
Utang dividen	18,780,142,238	18,780,142,238	Dividends payable
Beban akrual jangka pendek	312,735,130,940	652,535,326,737	Current accrued expenses
Utang pajak	3,784,557,147	3,817,090,756	Taxes payable
Pendapatan diterima dimuka jangka pendek	874,174,842,734	860,845,592,776	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	250,000,000,000	300,800,000,000	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas liabilitas sewa pembiayaan	740,488,018	2,461,225,191	Current maturities of finance lease liabilities
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang obligasi	205,108,257,317	204,520,643,286	Current maturities of bonds payable
Jumlah liabilitas jangka pendek	2,785,965,407,616	3,579,040,895,194	Total current liabilities
Liabilitas jangka panjang			Non-current liabilities
Liabilitas pajak tangguhan	1,466,517,192	1,462,804,379	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	253,746,654,312	172,281,260,361	Long-term bank loans
Liabilitas jangka panjang atas utang obligasi	110,124,906,365	110,020,718,434	Long-term bonds payable
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	15,226,248,174	221,357,332	Other non-current financial liabilities
Liabilitas non-keuangan jangka panjang	685,019,831,986		Other non-current non-financial liabilities

Jumlah liabilitas jangka panjang	1,065,584,158,029	283,986,140,506	Total non-current liabilities
Jumlah liabilitas	3,851,549,565,645	3,863,027,035,700	Total liabilities
Ekuitas			Equity
Ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk			Equity attributable to equity owners of parent entity
Saham biasa	2,222,222,220,000	2,222,222,220,000	Common stocks
Tambahan modal disetor	56,632,698,985	56,632,698,985	Additional paid-in capital
Saldo laba (akumulasi kerugian)			Retained earnings (deficit)
Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya	54,010,882,541	54,010,882,540	Appropriated retained earnings
Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya	140,732,949,540	125,122,957,575	Unappropriated retained earnings
Jumlah ekuitas yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	2,473,598,751,066	2,457,988,759,100	Total equity attributable to equity owners of parent entity
Kepentingan non-pengendali	8,682,488	8,686,078	Non-controlling interests
Jumlah ekuitas	2,473,607,433,554	2,457,997,445,178	Total equity
Jumlah liabilitas dan ekuitas	6,325,156,999,199	6,321,024,480,878	Total liabilities and equity

[2311000] Statement of profit or loss and other comprehensive income, OCI components presented net of tax, by function - Property Industry

Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain

Statement of profit or loss and other comprehensive income

	31 March 2023	31 March 2022	
Penjualan dan pendapatan usaha	133,248,834,742	187,368,508,873	Sales and revenue
Beban pokok penjualan dan pendapatan	(97,723,252,665)	(149,910,425,843)	Cost of sales and revenue
Jumlah laba bruto	35,525,582,077	37,458,083,030	Total gross profit
Beban umum dan administrasi	(8,197,166,960)	(7,508,610,200)	General and administrative expenses
Pendapatan keuangan	277,021,446	284,673,750	Finance income
Beban bunga dan keuangan	(1,792,492,452)	(2,879,104,097)	Interest and finance costs
Pendapatan lainnya	(7,344,866,925)	(6,137,287,081)	Other income
Beban lainnya	(2,762,084,304)	(3,810,393,727)	Other expenses
Jumlah laba (rugi) sebelum pajak penghasilan	15,705,992,882	17,407,361,675	Total profit (loss) before tax
Pendapatan (beban) pajak	(96,004,434)		Tax benefit (expenses)
Jumlah laba (rugi) dari operasi yang dilanjutkan	15,609,988,448	17,407,361,675	Total profit (loss) from continuing operations
Jumlah laba (rugi)	15,609,988,448	17,407,361,675	Total profit (loss)
Jumlah laba rugi komprehensif	15,609,988,448	17,407,361,675	Total comprehensive income
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan			Profit (loss) attributable to
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke entitas induk	15,609,992,038	17,407,379,200	Profit (loss) attributable to parent entity
Laba (rugi) yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	(3,590)	(17,525)	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	15,609,992,038	17,407,379,200	Comprehensive income attributable to parent entity
Laba rugi komprehensif yang dapat diatribusikan ke kepentingan non-pengendali	(3,590)	(17,525)	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	0.7	0.78	Basic earnings (loss) per share from continuing operations

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Current Year

31 March 2023

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<div>Saham biasa</div> <div>Common stocks</div>	<div>Tambahan modal disetor</div> <div>Additional paid-in capital</div>	<div>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</div> <div>Appropriated retained earnings</div>	<div>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</div> <div>Unappropriated retained earnings</div>	<div>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</div> <div>Equity attributable to parent entity</div>	<div>Kepentingan non-pengendali</div> <div>Non-controlling interests</div>	<div>Ekuitas</div> <div>Equity</div>	
Posisi ekuitas								Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	125,122,957,502	2,457,988,759,028	8,686,078	2,457,997,445,106	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal periode	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	125,122,957,502	2,457,988,759,028	8,686,078	2,457,997,445,106	Equity position, beginning of the period
Laba (rugi)				15,609,992,038	15,609,992,038	(3,590)	15,609,988,448	Profit (loss)
Posisi ekuitas, akhir periode	2,222,222,220,000	56,632,698,985	54,010,882,541	140,732,949,540	2,473,598,751,066	8,682,488	2,473,607,433,554	Equity position, end of the period

[2410000] Statement of changes in equity - Property Industry - Prior Year

31 March 2022

Laporan perubahan ekuitas

Statement of changes in equity

	<u>Saham biasa</u> <i>Common stocks</i>	<u>Tambahan modal disetor</u> <i>Additional paid-in capital</i>	<u>Saldo laba yang telah ditentukan penggunaannya</u> <i>Appropriated retained earnings</i>	<u>Saldo laba yang belum ditentukan penggunaannya</u> <i>Unappropriated retained earnings</i>	<u>Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada entitas induk</u> <i>Equity attributable to parent entity</i>	<u>Kepentingan non-pengendali</u> <i>Non-controlling interests</i>	<u>Ekuitas</u> <i>Equity</i>	
Posisi ekuitas								Equity position
Saldo awal periode sebelum penyajian kembali	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	Balance before restatement at beginning of period
Posisi ekuitas, awal 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, beginning of the period
Laba (rugi)				17,407,379,200	17,407,379,200	(17,525)	17,407,361,675	Profit (loss)
Penerbitan saham biasa	222,222,220,000				222,222,220,000		222,222,220,000	Issuance of common stocks
Kenaikan (penurunan) ekuitas melalui transaksi pembayaran berbasis saham		56,632,698,984			56,632,698,984		56,632,698,984	Increase (decrease) in equity through share-based payment transactions
Posisi ekuitas, akhir periode	2,222,222,220,000	56,632,698,984	27,938,767,026	89,655,391,544	2,396,449,077,554	8,649,609	2,396,457,727,163	Equity position, end of the period

[2510000] Statement of cash flows, direct method - Property Industry

Laporan arus kas

Statement of cash flows

	31 March 2023	31 March 2022	
Arus kas dari aktivitas operasi			Cash flows from operating activities
Penerimaan kas dari aktivitas operasi			Cash receipts from operating activities
Penerimaan dari pelanggan	196,725,552,413	229,803,220,459	Receipts from customers
Penerimaan kas lainnya dari aktivitas operasi	0	798,074,075	Other cash receipts from operating activities
Pembayaran kas dari aktivitas operasi			Cash payments from operating activities
Pembayaran kepada pemasok atas barang dan jasa	(178,164,813,615)	(255,584,212,201)	Payments to suppliers for goods and services
Pembayaran gaji dan tunjangan	(11,388,334,461)	(5,732,050,874)	Payments for salaries and allowances
Kas diperoleh dari (digunakan untuk) operasi	7,172,404,337	(30,714,968,541)	Cash generated from (used in) operations
Penerimaan bunga dari aktivitas operasi	29,331,446	284,596,888	Interests received from operating activities
Penerimaan pengembalian (pembayaran) pajak penghasilan dari aktivitas operasi	(1,794,356,133)	(4,989,595,405)	Income taxes refunded (paid) from operating activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas operasi	5,407,379,650	(35,419,967,058)	Total net cash flows received from (used in) operating activities
Arus kas dari aktivitas investasi			Cash flows from investing activities
Pembayaran untuk perolehan tanah dalam pengembangan	(10,253,660,800)	(28,593,770,510)	Payments for acquisition of land for development
Penerimaan (pengeluaran) kas lainnya dari aktivitas investasi	(3,512,742,216)		Other cash inflows (outflows) from investing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas investasi	(13,766,403,016)	(28,593,770,510)	Total net cash flows received from (used in) investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan			Cash flows from financing activities
Penerimaan pinjaman bank	134,415,821,212	27,877,000,000	Proceeds from bank loans
Pembayaran pinjaman bank	(104,233,916,900)	(61,370,594,176)	Payments of bank loans
Penerimaan dari penerbitan saham biasa		286,370,710,594	Proceeds from issuance of common stocks
Pembayaran biaya emisi saham		(3,018,024,584)	Payments of stock issuance costs
Pembayaran bunga dari aktivitas pendanaan	(23,025,909,830)	(21,891,175,792)	Interests paid from financing activities
Jumlah arus kas bersih yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan	7,155,994,482	227,967,916,042	Total net cash flows received from (used in) financing activities
Jumlah kenaikan (penurunan) bersih kas dan setara kas	(1,203,028,884)	163,954,178,474	Total net increase (decrease) in cash and cash equivalents

Kas dan setara kas arus kas, awal periode	26,869,792,306	60,530,437,116	Cash and cash equivalents cash flows, beginning of the period
Kenaikan (penurunan) kas dan setara kas lainnya	1,287,984,122	10,528,746,623	Other increase (decrease) in cash and cash equivalents
Kas dan setara kas arus kas, akhir periode	26,954,747,544	235,013,362,213	Cash and cash equivalents cash flows, end of the period

[2610000] Explanation for Significant Accounting Policy - Property Industry

Kebijakan akuntansi signifikan

Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

31 March 2023

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

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 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. 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

Significant accounting policies

Basis of preparation of consolidated financial statements

Principles of consolidation

	<p>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.</p>	
Kas dan setara kas	<p>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.</p>	Cash and cash equivalents
Persediaan	<p>Persediaan Hotel. Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman. Nilai realisasi bersih adalah estimasi harga penjualan dalam kegiatan usaha biasa, dikurangi beban penjualan bervariasi. Persediaan Aset Real Estat yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah. Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan. Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan. Biaya perolehan atas unit bangunan terdiri dari biaya aktual konstruksi. Beban keuangan atas pinjaman bank dan fasilitas pinjaman lainnya yang diperoleh yang dapat diatribusikan langsung dengan pembelian; pengembangan dan pematangan tanah; serta konstruksi aset real estat akan dikapitalisasi. Harga perolehan aset real estat adalah harga beli tanah ditambah dengan biaya-biaya lain yang memenuhi kriteria kapitalisasi sebagai berikut: 1. Biaya pra perolehan tanah 2. Biaya perolehan tanah 3. Biaya yang secara langsung berhubungan dengan proyek 4. Biaya yang dapat diatribusikan pada aktifitas pengembangan real estat dan properti 5. Biaya pinjaman. Biaya yang dikapitalisasi ke proyek pengembangan aset real estat dialokasikan ke setiap unit properti dengan metode identifikasi khusus. Pengukuran dengan menggunakan metode identifikasi khusus disesuaikan dengan tipe tanah dan bangunan, dan lokasi. Grup tetap melakukan akumulasi biaya ke proyek pengembangan walaupun realisasi pendapatan pada masa depan lebih rendah dari nilai tercatat proyek, atas perbedaan yang terjadi, Grup melakukan penyisihan secara periodik. Jumlah penyisihan tersebut akan mengurangi nilai tercatat proyek dan dibebankan ke laba dan rugi berjalan. Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.</p>	Inventories
Properti investasi	<p>Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan</p>	Investment property

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 mengharapkankan nilai wajarnya dapat diukur secara andal ketika konstruksiselesai, diukur senilai biaya dikurangi penurunan nilai sampai nilai wajarnya dapat diukur secara andal atau konstruksi diselesaikan ? yang mana yang lebih awal. Setelah pengakuan awal, Grup memilih menggunakan model nilai wajar dan mengukur seluruh properti investasi berdasarkan nilai wajar. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari perubahan nilai wajar properti investasi diakui dalam laba rugi pada periode terjadinya. Penentuan nilai wajar investasi didasarkan pada penilaian oleh penilai independen yang mempunyai kualifikasi profesional yang telah diakui dan relevan serta memiliki pengalaman terkini di lokasi dan kategori properti investasi yang dinilai. Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain. Pengalihan dari properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan dimulainya penggunaan oleh pemilik dan dimulainya pengembangan untuk dijual. 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.

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. 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.	Fixed assets
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	Revenue and expense recognition

	<p>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; dan5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).Kriteria spesifik berikut juga harus dipenuhi sebelum pendapatan diakui:Real Estat Real EstateMetode yang digunakan Grup untuk mengakui pendapatan dari penjualan real estat dilakukan pada titik tertentu, yaitu pada saat terjadi penyerahan aset kepada pembeli (at a point in time).Pendapatan BungaPendapatan bunga diakui berdasarkan waktu terjadinya dengan acuan jumlah pokok simpanan dan tingkat bunga yang sesuai.Beban Beban diakui pada saat terjadinya, dengan menggunakan dasar akrual.</p>	
Transaksi dengan pihak berelasi	<p>Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor: a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut: i. memiliki pengendalian atau pegendalian bersama atas entitas pelapor; ii. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau iii. merupakan personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk dari entitas pelapor; b) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut: i. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari kelompok usaha yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya saling berelasi dengan entitas lain); ii. Satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu kelompok usaha, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya); iii. Kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama; iv. Satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga; v. Entitas tersebut adalah suatu program imbalan 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); atau vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); viii. Entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.Entitas yang berelasi dengan Pemerintah dapat berupa entitas yang dikendalikan atau dipengaruhi secara signifikan oleh Kementerian Keuangan atau Pemerintah Daerah yang merupakan Pemegang Saham entitas, atau entitas yang dikendalikan oleh Pemerintah Republik Indonesia melalui Kementerian BUMN sebagai kuasa pemegang saham. Seluruh transaksi dan saldo yang signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan yang relevan.</p>	Transactions with related parties
Pajak penghasilan	<p>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). Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan</p>	Income taxes

	<p>temporer dapat dikurangkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dimanfaatkan untuk mengurangi laba dimaksud, kecuali jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau pengakuan awal liabilitas dalam transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak). Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan berlaku ketika aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan, berdasarkan tarif pajak (dan peraturan pajak) yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Pengukuran aset dan liabilitas pajak tangguhan mencerminkan konsekuensi pajak yang sesuai dengan cara Grup memperkirakan, pada akhir periode pelaporan, untuk memulihkan atau menyelesaikan jumlah tercatat aset dan liabilitasnya. Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir periode pelaporan. Grup mengurangi jumlah tercatat aset pajak tangguhan jika kemungkinan besar laba kena pajak tidak lagi tersedia dalam jumlah yang memadai untuk mengkompensasikan sebagian atau seluruh aset pajak tangguhan tersebut. Setiap pengurangan tersebut dilakukan 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:</p> <p>a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan b) Aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas: i. entitas kena pajak yang sama; atau ii. entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk memulihkan aset dan liabilitas pajak kini dengan dasar neto, atau merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan dimana jumlah signifikan atas aset atau liabilitas pajak tangguhan diperkirakan untuk diselesaikan atau dipulihkan.</p>	
Pinjaman	<p>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.</p>	Borrowings
Properti investasi	<p>Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari. Properti investasi diakui sebagai aset jika dan hanya jika besar kemungkinan</p>	Investment properties

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. 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.

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.	Intangible assets
Beban dibayar dimuka	Biaya dibayar dimuka terdiri dari biaya usaha, biaya sewa, dan asuransi. Untuk biaya usaha akan dibebankan secara proporsional dengan pendapatan yang diakui pada setiap periode.	Prepaid expenses

[2611000] Notes to the financial statements - Property, Plant, and Equipement - Property Industry - Current Year

31 March 2023

Aset tetap

Property, plant, and equipment

		<u>Aset tetap, awal periode</u> <i>Property, plant, and equipment, beginning period</i>	<u>Penambahan aset tetap</u> <i>Addition in property, plant, and equipment</i>	<u>Aset tetap, akhir periode</u> <i>Property, plant, and equipment, end period</i>		
Nilai perolehan, kotor	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	4,598,186,153		4,598,186,153	Furniture and office equipment, directly owned	Carrying amount, gross
	Dimiliki langsung	4,598,186,153		4,598,186,153	Directly owned	
	Aset tetap	4,598,186,153		4,598,186,153	Property, plant, and equipment	
Akumulasi depresiasi	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	3,831,821,799	287,386,635	4,119,208,434	Furniture and office equipment, directly owned	Carrying amount, accumulated depreciation
	Dimiliki langsung	3,831,821,799	287,386,635	4,119,208,434	Directly owned	
	Aset tetap	3,831,821,799	287,386,635	4,119,208,434	Property, plant, and equipment	
Nilai perolehan	Aset tetap	766,364,354		478,977,719	Property, plant, and equipment	Carrying amount

[2611000] Notes to the financial statements - Property, Plant, and Equipement - Property Industry - Prior Year

31 December 2022

Aset tetap

Property, plant, and equipment

		<u>Aset tetap, awal periode</u> <i>Property, plant, and equipment, beginning period</i>	<u>Penambahan aset tetap</u> <i>Addition in property, plant, and equipment</i>	<u>Aset tetap, akhir periode</u> <i>Property, plant, and equipment, end period</i>		
Nilai perolehan, kotor	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	4,598,186,153		4,598,186,153	Furniture and office equipment, directly owned	Carrying amount, gross
	Dimiliki langsung	4,598,186,153		4,598,186,153	Directly owned	
	Aset tetap	4,598,186,153		4,598,186,153	Property, plant, and equipment	
Akumulasi depresiasi	Perabot dan peralatan kantor, dimiliki langsung	2,682,275,259	1,149,546,540	3,831,821,799	Furniture and office equipment, directly owned	Carrying amount, accumulated depreciation
	Dimiliki langsung	2,682,275,259	1,149,546,540	3,831,821,799	Directly owned	
	Aset tetap	2,682,275,259	1,149,546,540	3,831,821,799	Property, plant, and equipment	
Nilai perolehan	Aset tetap	1,915,910,894		766,364,354	Property, plant, and equipment	Carrying amount

[2611100] Disclosure of Notes to the financial statements - Property, Plant and Equipment - Property Industry

Pengungkapan		Disclosure
Pengungkapan catatan atas aset tetap	<div>31 March 2023</div> <div>Aset Tetap merupakan peralatan operasional rumah makan Jepang di hotel Grandhika Iskandarsyah yang beroperasi pada bulan Desember 2019. Dikarenakan minimnya nilai risiko apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, maka manajemen memutuskan untuk tidak mempergunakan asuransi untuk mempertanggungkan aset tetap tersebut. Beban penyusutan aset tetap tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 sebesar Rp287.386.635 dan Rp1.149.546.540 dicatat sebagai beban pokok pendapatan atas Hotel Grandhika Iskandarsyah Jakarta.</div>	Disclosure of notes for property, plant and equipment

[2616100] Disclosure of Notes to the financial statements - Revenue - Property Industry

Pengungkapan		Disclosure
Pengungkapan catatan atas pendapatan	31 March 2023	Disclosure of notes for revenue
	Berdasarkan perjanjian pengelolaan hotel antara PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.112-1/01/ACP/I/2020 tanggal 10 Januari 2020, agar Perusahaan menjalankan operasional hotel dengan target minimal yang telah ditetapkan oleh PT Adhi Karya (Persero)Tbk. Perusahaan wajib membayar profit sharing dengan persentase 85:15 dari EBITDA	

[2617000] Notes to the financial statements - Revenue By Type - Property Industry

Catatan untuk tipe pendapatan

Notes for revenue by type

31 March 2023

31 March 2022

	<div>Nama produk atau jasa</div> <div>Service or product name</div>	<div>Penjualan dan pendapatan usaha</div> <div>Sales and revenue</div>	<div>Penjualan dan pendapatan usaha</div> <div>Sales and revenue</div>	
Pendapatan dari produk 1	Properti	94,431,916,671	155,802,203,130	Product revenue 1
Pendapatan dari produk 2	Hotel	25,866,351,553	20,630,949,417	Product revenue 2
Pendapatan dari produk 3	Operasi Bersama	12,950,566,518	10,935,356,326	Product revenue 3
Pendapatan dari produk		133,248,834,742	187,368,508,873	Product revenue
Tipe pendapatan		133,248,834,742	187,368,508,873	Type of revenue

[2620100] Notes to the financial statements - Trade receivables, by currency - Property Industry

Piutang usaha berdasarkan mata uang

Trade receivables by currency

31 March 2023

31 December 2022

		<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>		
		<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>	<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>		
Pihak ketiga	IDR	29,935,911,377			26,917,065,621			IDR	Third party
	Mata uang	29,935,911,377	(1,082,095,538)	28,853,815,839	26,917,065,621	(573,211,289)	26,343,854,332	Currency	
Pihak berelasi	IDR	2,338,737,217			3,768,280,973			IDR	Related party
	Mata uang	2,338,737,217	(474,968,995)	1,863,768,222	3,768,280,973	(462,376,193)	3,305,904,780	Currency	

[2620200] Notes to the financial statements - Trade receivables, by aging - Property Industry

Piutang usaha berdasarkan umur

Trade receivables by aging

		31 March 2023			31 December 2022				
		<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>		
		Trade receivables, gross	Allowance for impairment of trade receivables	Trade receivables	Trade receivables, gross	Allowance for impairment of trade receivables	Trade receivables		
Belum jatuh tempo	Umur	14,208,991,353			3,646,810,900			Aging	Not yet due
Telah jatuh tempo	Lebih dari 360 hari	1,483,849,238			842,149,039			More than 360 days	Overdue
	Lebih dari 720 hari	16,581,808,003			26,196,386,655			More than 720 days	
	Umur	18,065,657,241			27,038,535,694			Aging	
Jatuh tempo	Umur	32,274,648,594	(1,557,064,533)	30,717,584,061	30,685,346,594	(1,035,587,482)	29,649,759,112	Aging	Due status

[2620300] Notes to the financial statements - Trade receivables, by list of counterparty - Property Industry

Rincian piutang usaha berdasarkan rincian pihak

Trade receivables by list of counterparty

		31 March 2023				31 December 2022					
		<u>Nama pihak, piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha, kotor</u>	<u>Penyisihan penurunan nilai piutang usaha</u>	<u>Piutang usaha</u>			
		<i>Counterparty name, trade receivables</i>	<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>	<i>Trade receivables, gross</i>	<i>Allowance for impairment of trade receivables</i>	<i>Trade receivables</i>			
Pihak ketiga	Pihak 1	Perorangan	8,674,459,601			6,482,410,582			Rank 1, counterparty	Third party	
	Pihak 2	Lain-lain (masing-masing < Rp1 Miliar)	4,679,643,773			3,235,176,658			Rank 2, counterparty		
	Pihak 3	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	16,581,808,003			17,199,478,381			Rank 3, counterparty		
	Rincian pihak		29,935,911,377	(1,082,095,538)	28,853,815,839	26,917,065,621	(573,211,289)	26,343,854,332	List of counterparty		
Pihak berelasi	Pihak 1	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	1,129,067,976			2,791,872,243			Rank 1, counterparty	Related party	
	Pihak 2	PT Perusahaan Listrik Negara (Persero)	396,081,877			406,250,638			Rank 2, counterparty		
	Pihak 3	Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp500 Juta)	813,587,364			570,158,092			Rank 3, counterparty		
	Rincian pihak		2,338,737,217	(474,968,995)	1,863,768,222	3,768,280,973	(462,376,193)	3,305,904,780	List of counterparty		

[2620500] Notes to the financial statements - Trade receivable, movement of allowance for impairment of Trade receivables - Property Industry

Pergerakan penurunan nilai piutang usaha		Movement of allowance for impairment of trade receivables	
	31 March 2023	31 December 2022	
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha, awal periode	1,035,587,482	1,096,787,226	Allowance for impairment of trade receivables, beginning period
Penambahan penyisihan penurunan nilai piutang usaha	521,477,051	665,556,358	Addition of allowance for impairment of trade receivables
Dihapusbukukannya cadangan penurunan nilai piutang usaha		(726,756,102)	Written off of movement of allowance for impairment of trade receivables
Penyisihan penurunan nilai piutang usaha, akhir periode	1,557,064,533	1,035,587,482	Allowance for impairment of trade receivables, ending period

[2621000] Disclosure of Notes to the financial statements - Trade Receivables - Property Industry

Pengungkapan		Disclosure
Pengungkapan catatan atas piutang usaha	<div>31 March 2023</div> <div>Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 22). Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian di masa depan dan tidak tertagihnya piutang.</div>	Disclosure of notes for trade receivables

[2630000] Notes to the financial statements - Inventories - Property Industry

Catatan atas persediaan			Notes for inventories
	31 March 2023	31 December 2022	
Aset real estat lancar	3,169,861,313,419	3,155,202,512,115	Current real estate assets
Aset real estat tidak lancar	2,599,791,092,604	2,589,018,254,309	Non-current real estate assets
Persediaan lancar	916,750,673	982,042,996	Current inventories

[2632000] Disclosure of Notes to the financial statements - Inventories - Property Industry

Pengungkapan		Disclosure
Pengungkapan catatan atas persediaan	<div><div>31 March 2023</div><div>Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 terdapat penambahan atas kapitalisasi masing-masing sebesar Rp458.096.019.692 dan Rp662.302.902.832. Pada tanggal 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 terdapat pengurangan atas reklasifikasi beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek masing-masing sebesar Nihil dan Rp 359.897.892.718</div></div>	Disclosure of notes for inventories

[2634000a] Notes to the financial statements - Bonds Payable - Property Industry

31 March 2023

Catatan untuk utang obligasi

Notes for bonds payable

	<u>Nama obligasi</u>	<u>Mata uang</u>	<u>Utang obligasi, nilai dalam mata uang asing</u>	<u>Total obligasi, kotor</u>	<u>Jatuh tempo obligasi</u>	<u>Bunga</u>	<u>Jenis bunga</u>	
	<i>Bond name</i>	<i>Currency</i>	<i>Bonds payable, amount in foreign currency</i>	<i>Total bonds payable, gross</i>	<i>Due date for bonds payable</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Interest rate type</i>	
Nama obligasi 1	Seri B	IDR	9,000,000,000	9,000,000,000	2022-05-27	0.11	Fixed	Bond name 1
Nama obligasi 2	Seri A	IDR	205,500,000,000	205,500,000,000	2022-05-24	0.1	Fixed	Bond name 2
Nama obligasi 3	Seri B	IDR	102,000,000,000	102,000,000,000	2022-05-24	0.11	Fixed	Bond name 3
Nama obligasi				316,500,000,000				Bond name

31 December 2022

Catatan untuk utang obligasi

Notes for bonds payable

	<u>Nama obligasi</u>	<u>Mata uang</u>	<u>Utang obligasi, nilai dalam mata uang asing</u>	<u>Total obligasi, kotor</u>	<u>Jatuh tempo obligasi</u>	<u>Bunga</u>	<u>Jenis bunga</u>	
	<i>Bond name</i>	<i>Currency</i>	<i>Bonds payable, amount in foreign currency</i>	<i>Total bonds payable, gross</i>	<i>Due date for bonds payable</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Interest rate type</i>	
Nama obligasi 1	Seri B	IDR	9,000,000,000	9,000,000,000	2022-05-27	0.11	Fixed	Bond name 1
Nama obligasi 2	Seri A	IDR	205,500,000,000	205,500,000,000	2022-05-24	0.1	Fixed	Bond name 2
Nama obligasi 3	Seri B	IDR	102,000,000,000	102,000,000,000	2022-05-24	0.11	Fixed	Bond name 3
Nama obligasi				316,500,000,000				Bond name

Catatan untuk utang obligasi

Notes for bonds payable

	<u>31 March 2023</u>	<u>31 December 2022</u>	
Total obligasi, kotor	316,500,000,000	316,500,000,000	Total bonds payable, gross
Biaya penerbitan obligasi yang belum diamortisasi	(1,266,836,318)	(1,958,638,280)	Unamortized bond issuance cost
Total utang obligasi, bersih	315,233,163,682	314,541,361,720	Total bonds payable, net
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang obligasi	205,108,257,317	204,520,643,286	Current maturities of bonds payable
Liabilitas jangka panjang atas utang obligasi	110,124,906,365	110,020,718,434	Long-term bonds payable

[2634100] Disclosure of Notes to the financial statements - Bonds Payable - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas utang obligasi

31 March 2023

Disclosure of notes for bonds payable

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 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 (full commitment). Obligasi ini diterbitkan tanpa warkat, kecuali Sertifikat Jumbo Obligasi yang diterbitkan atas nama PT Kustodian Sentral Efek Indonesia. Obligasi ini memberikan pilihan bagi masyarakat untuk memilih seri yang dikehendaki, yaitu dengan adanya 2 (dua) seri obligasi yang ditawarkan sebagai berikut: Seri A Jumlah pokok Obligasi Seri A sebesar Rp491.000.000.000 dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,50% per tahun, jangka waktu 367 hari sejak tanggal emisi. 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. Perusahaan telah melakukan pemeringkatan yang dilaksanakan oleh Pefindo. Berdasarkan surat No. RC-140/PEF-DIR/II/2021 dan No. RC-141/PEF-DIR/II/2021 tanggal 16 Februari 2021, hasil pemeringkatan atas surat hutang jangka panjang (obligasi) Perusahaan adalah: idBBB (Triple B). 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. ACP 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% (delapan koma dua puluh lima 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 surat No.Sertifikat: II2/200522-B Pencatatan dilakukan di Bursa Efek Indonesia pada tanggal 17 Mei 2022 dengan nomor surat pencatatan No. S78/D.04/2022. Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

[2640100] Notes to the financial statements - Trade Payable, by currency - Property Industry

Utang usaha berdasarkan mata uang

Trade payables by currency

		31 March 2023	31 December 2022		
		Utang usaha Trade payables	Utang usaha Trade payables		
Pihak ketiga	IDR	406,137,183,424	366,802,945,101	IDR	Third party
	Mata uang	406,137,183,424	366,802,945,101	Currency	
Pihak berelasi	IDR	712,812,850,288	1,153,307,673,089	IDR	Related party
	Mata uang	712,812,850,288	1,153,307,673,089	Currency	

[2640300] Notes to the financial statements - Trade Payable, by list of counterparty - Property Industry

Rincian utang usaha berdasarkan rincian pihak

Trade payables by list of counterparty

		31 March 2023	31 December 2022		
		Nama pihak, utang usaha <i>Counterparty name, trade payables</i>	Utang usaha <i>Trade payables</i>	Utang usaha <i>Trade payables</i>	
Pihak ketiga	Pihak 1	PT Sigmaeltra Propertindo	57,136,633,532	57,136,633,532	Rank 1, counterparty
	Pihak 2	The Master Steel Manufactory	12,111,346,726	7,344,181,554	Rank 2, counterparty
	Pihak 3	Abdul Kadir Alatas	6,775,000,000	6,775,000,000	Rank 3, counterparty
	Pihak 4	Syamsudin	6,342,300,000	6,342,300,000	Rank 4, counterparty
	Pihak 5	PT Berdikari Pondasi Perkasa	4,838,619,197	5,338,619,197	Rank 5, counterparty
	Pihak 6	PT Mitra Sistematika Global	4,371,307,839	4,346,441,496	Rank 6, counterparty
	Pihak 7	PT Adiya Gumilang Nusantara	2,066,535,045	2,750,599,525	Rank 7, counterparty
	Pihak 8	PT Builders Shop	2,503,681,119	2,495,429,869	Rank 8, counterparty
	Pihak 9	PT Pelitamaju Multiswakarsa	1,904,801,504	1,904,801,504	Rank 9, counterparty
	Pihak 10	Hj Mariah	1,850,000,000	1,850,000,000	Rank 10, counterparty
	Pihak lainnya	Lain-lain	306,236,958,462	270,518,938,424	Others, counterparty
Rincian pihak			406,137,183,424	366,802,945,101	List of counterparty
Pihak berelasi	Pihak 1	PT Adhi Karya (Persero) Tbk	358,733,668,737	760,403,193,255	Rank 1, counterparty
	Pihak 2	PT Adhi Persada Gedung	116,379,918,146	108,799,842,703	Rank 2, counterparty
	Pihak 3	PT Adhi Persada Properti	34,985,568,799	27,985,568,799	Rank 3, counterparty
	Pihak 4	PT Kereta Api Indonesia (Persero)	7,046,064,258	6,614,216,623	Rank 4, counterparty
	Pihak 5	PT Virama Karya (Persero)	2,852,827,131	2,231,605,193	Rank 5, counterparty

Pihak 6	PT Adhi Persada Beton	698,550,000	698,550,000	Rank 6, counterparty
Pihak 7	Utang Usaha - Supply Chain Financing	192,116,253,217	246,574,696,516	Rank 7, counterparty
Rincian pihak		712,812,850,288	1,153,307,673,089	List of counterparty

[2641000] Disclosure of Notes to the financial statements - Trade Payables - Property Industry

Pengungkapan

Disclosure

Pengungkapan catatan atas utang usaha

31 March 2023

Pada tanggal 30 Desember 2021 ditandatangani perjanjian pengalihan utang PT Adhi Persada Properti kepada Perusahaan atas perjanjian peminjaman dana PT Adhi Karya (Persero) Tbk No.031-2/2021/065A, No. 112-1/65A/ADCP/XII/2021 dan No.031- 12/DIR-PKS/2021. Perjanjian tersebut yang berisi pengalihan Pinjaman Induk yang digunakan dalam rangka pembebasan dan jual beli tanah Cikunir 2 dari perusahaan kepada PT Adhi Commuter Properti. Total nilai utang pokok yang dialihkan sebesar Rp 276.295.763.860 dengan bunga pinjaman sebesar Rp73.046.342.430. Pada awalnya lahan Cikunir 2 adalah lahan milik PT Adhi Persada Properti yang perolehannya melalui pinjaman kepada PT Adhi Karya (Persero) Tbk. Sehubungan dengan kondisi pandemi Covid-19 yang berdampak langsung kepada operasional dan keuangan PT Adhi Persada Properti, sehingga mengalami kesulitan dalam melanjutkan pembangunan lahan tersebut dan pembiayaannya. Dengan persetujuan PT Adhi Karya (Persero) Tbk, PT Adhi Persada Properti mengalihkan lahan tersebut beserta utangnya kepada Perusahaan. Pembahasan terkait pengalihan lahan dan utang tersebut sudah dilakukan oleh para pihak sejak bulan Januari 2021.Seluruh utang usaha berdenominasikan mata uang rupiah. Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Grup atas perolehan utang ini.

Disclosure of notes for trade payables

[2670000] Notes to the financial statements - Cost of Good Sold - Property Industry

Beban pokok penjualan			Cost of good sold
	31 March 2023	31 March 2022	
Realti dan properti	97,723,252,665	149,910,425,843	Realty and property
Beban pokok penjualan dan pendapatan	97,723,252,665	149,910,425,843	Cost of sales and revenue

[2671000] Disclosure of Notes to the financial statements - Cost of Goods Sold - Property Industry

Pengungkapan		Disclosure
Pengungkapan catatan atas beban pokok penjualan	31 March 2023	Disclosure of notes for cost of goods sold
	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)	

[2691000a] Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans - Property Industry

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

		31 March 2023		31 December 2022			
		<u>Utang bank, nilai dalam mata uang asing</u>	<u>Total utang bank, kotor</u>	<u>Utang bank, nilai dalam mata uang asing</u>	<u>Total utang bank, kotor</u>		
		<i>Bank loan, amount in foreign currency</i>	<i>Total bank loans, gross</i>	<i>Bank loan, amount in foreign currency</i>	<i>Total bank loans, gross</i>		
Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR	503,746,654,312	503,746,654,312	473,081,260,361	473,081,260,361	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
	Mata uang		503,746,654,312		473,081,260,361	Currency	
Kreditur nama bank	Mata uang		503,746,654,312		473,081,260,361	Currency	Creditor bank name

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term bank loan

		31 March 2023	31 December 2022	
Total utang bank, kotor		503,746,654,312	473,081,260,361	Total bank loans, gross
Total utang bank, bersih		503,746,654,312	473,081,260,361	Total bank loan, net
Liabilitas jangka panjang yang jatuh tempo dalam satu tahun atas utang bank		250,000,000,000	300,800,000,000	Current maturities of bank loans
Liabilitas jangka panjang atas utang bank		253,746,654,312	172,281,260,361	Long-term bank loans

[2691100] Disclosure of Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans - Property Industry

Pengungkapan

Pengungkapan catatan atas utang bank jangka panjang

31 March 2023

Fasilitas Kredit Modal Kerja PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ? Eastern Green Lot 1 Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022 tanggal 22 Februari 2023, Grup memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1. Fasilitas tersebut berjangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 22 Februari 2023 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp 160.000.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya provisi 0,25% - Biaya administrasi 0,25% - Suku Bunga 8,5% p.a: - Denda 2% - Biaya APHT 0,50% Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan: a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Eastern Green Lot 1 ? Tower Primrose dan Tower Clove; b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Eastern Green Lot 1 ? Tower Primrose dan Tower Clove yang diikat dengan cession atau fiducia dengan Cash Equivalency Factor (CEF) sebesar 50%. Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain: a. DER maksimal sebesar 500%; b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 100%; c. Current Ratio diatas 100%; d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan e. Menjaga ekuitas selalu positif. f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit. g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan. h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan. i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir. j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN. k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu. l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk pinjaman jangka Panjang tersebut. Saldo utang bank per 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp108.127.821.212 dan Nihil. Jumlah pencairan sepanjang 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp108.565.821.212 dan Nihil. Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp438.000.000 dan Rp99.526.000.000. Per 31 Maret 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ? Royal Sentul Park Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 3222/Cpt.I/BCSS/IX/2019 tanggal 20 September 2019, Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 sebanyak 1.626 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 20 September 2019 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp. 358.700.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya provisi 0,25%; - Biaya administrasi 0,25%; - Suku Bunga 9,15% p.a; - Denda 2%; - Biaya APHT 0,50% Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan: a. Tanah proyek pembangunan Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1; b. Piutang yang berkaitan

Disclosure

Disclosure of notes for long-term bank loans

dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Royal Sentul Park - Tower 1 yang diikat dengan cession atau fiducia. Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain: a. DER maksimal sebesar 500%; b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%; c. Current Ratio diatas 120%; d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan e. Menjaga ekuitas selalu positif. 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 Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu. l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen. Saldo utang bank per 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp84.877.833.100 dan Rp128.422.260.361. Jumlah pencairan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp5.650.000.000 dan Rp9.684.900.000. Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp49.194.427.261 dan Rp134.513.469.138. Per 31 Maret 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ? LRT City Bekasi Timur Green Avenue Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 tanggal 16 Maret 2021. Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Apartemen LRT City Bekasi Timur Green Avenue - Tower 1 sebanyak 736 unit dan area komersial beserta sarana dan prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 4 (empat) tahun terhitung sejak tanggal 16 Juni 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp. 200.000.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya provisi 0,25%; - Biaya administrasi 0,25%; - Suku Bunga 9,25% p.a; - Denda 2%; - Biaya APHT 0,50% Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan: a. Tanah dan bangunan proyek pembangunan Apartemen Green Avenue - Tower 1; b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Apartemen Green Avenue - Tower 1 yang diikat dengan cession atau fiducia. Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain: a. DER maksimal sebesar 500%; b. Current Ratio diatas 100%; c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan d. Menjaga ekuitas selalu positif. e. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit. f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan. g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan. h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir. 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 Kelayakan 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 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Nihil dan Rp38.678.000.000. Jumlah pencairan

pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Nihil. Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp38.678.000.000 dan Rp1.097.000.000. Per 31 Maret 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk ? Adhi City Sentul Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 23 Juli 2021. Perusahaan memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja Konstruksi untuk Pembangunan Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul sebanyak 351 unit rumah beserta sarana prasarana. Fasilitas tersebut berjangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 23 Juli 2021 dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp. 105.000.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya administrasi 0,5%; - Suku Bunga 9,00% p.a; - Denda 2%; - Biaya APHT 0,5% Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan: a. Tanah dan bangunan proyek perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul; b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Perumahan Bhumi Anvaya Adhi City Sentul yang diikat dengan cessie atau fiducia. Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain: a. DER maksimal sebesar 500%; b. Current Ratio diatas 100%; c. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan d. Interest Coverage Ratio (ICR) di atas 100% e. Menjaga ekuitas selalu positif. f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit. g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan. h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan. i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir. j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN. k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelayakan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu. l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen. Saldo utang bank per 31 Maret 2023 dan 31 Desember 2022 masing-masing sebesar Rp60.741.000.000 dan Rp55.981.000.000. Jumlah pencairan pada tahun 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp5.270.000.000 dan Rp46.207.000.000. Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2023 dan 2022 sebesar Rp510.000.000 dan Rp16.320.000.000. Per 31 Maret 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No.112-1/28/ACP/VIII/2020 tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan memperoleh Fasilitas Supply Chain Financing untuk pembayaran kepada vendor. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 24 Agustus 2021. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp300.000.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya provisi 0,25%; - Suku Bunga 8,9% per tahun. Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain: a. DER maksimal sebesar 500%; b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) di atas 125%; c. Current Ratio diatas 100%; d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan e. Menjaga ekuitas selalu positif. Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut. Corporate Loan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Berdasarkan Perjanjian No.261/S/CSTD/CB1/V/2022 tanggal 19 Mei 2022, Perusahaan memperoleh Pokok Perjanjian Kredit. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 19 Mei 2023. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut: - Plafond kredit Rp350.000.000.000; - Sifat kredit non revolving; - Biaya provisi 1%; - Suku Bunga 9% per tahun.

Sampai dengan penerbitan laporan, telah dilakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000.000 atas pinjaman tersebut. Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban-kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman untuk jangka pendek tersebut.

[2692000] Notes to the financial statements - Long-Term Bank Loans Interest Information - Property Industry

31 March 2023

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term
bank loan

Utang bank, nilai dalam mata uang
asing

Bank loan, amount in foreign currency

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR	503,746,654,312	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
------------------------------------	-----	-----------------	-----	------------------------------------

31 December 2022

Catatan untuk utang bank jangka panjang

Notes for long-term
bank loan

Utang bank, nilai dalam mata uang
asing

Bank loan, amount in foreign currency

Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	IDR	473,081,260,361	IDR	Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
------------------------------------	-----	-----------------	-----	------------------------------------