

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir
31 Maret 2025 dan 2024 dan
Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir
31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
PT Adhi Commuter Properti Tbk dan Entitas Anak**

***Consolidated Financial Statements
For Three-Month Period Ended
March 31, 2025 and 2024 and
For The Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
PT Adhi Commuter Properti Tbk and Subsidiaries***

Jakarta, 21 April 2025

Nomor : 134/ADCP-DIR/IV/2025

Perihal : Penyampaian Laporan Keuangan Konsolidasian Periode 31 Maret 2025

Kepada Yth.

Dewan Komisaris

PT Adhi Commuter Properti Tbk.

Di tempat

Dengan hormat,

Sesuai Anggaran Dasar Perseroan, guna memberi gambaran kepada Dewan Komisaris tentang perkembangan Perseroan sampai dengan 31 Maret 2025, bersama ini kami sampaikan Laporan Keuangan Konsolidasian PT Adhi Commuter Properti Tbk untuk Tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian Dewan Komisaris, kami mengucapkan terima kasih.

Hormat Kami,

PT Adhi Commuter Properti Tbk



Achmad Wachid Abdullah

Direktur Keuangan, Manajemen Risiko, dan Human Capital

**Surat Penyampaian Laporan Keuangan
Konsolidasian**

***Consolidated Financial Statements
Submission Letter***

Daftar Isi

**Halaman/
Pages**

Table of Contents

Surat Pernyataan Direksi

Director's Statement Letter

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir
Tanggal 31 Maret 2025 dan 2024 dan Untuk
Tahun-tahun Yang Berakhir
Tanggal 31 Maret 2025 dan 31 December 2024**

***Consolidated Financial Statements
For Three-Period Ended
March 31, 2025 and 2024,
and For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024***

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-2	<i>The Consolidated Statements of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	3	<i>The Consolidated Statements of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	4	<i>The Consolidated Statements of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	5	<i>The Consolidated Statements of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	6	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

**Surat Pernyataan Direksi
Tentang
Tanggung Jawab atas Laporan Keuangan Konsolidasian
Untuk Periode Tiga Bulan yang Berakhir 31 Maret 2025 dan 2024 (Tidak Diaudit) dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir pada Tanggal
31 Maret 2025 (Tidak Diaudit) dan 31 Desember 2024 (Diaudit)
PT Adhi Commuter Properti Tbk dan Entitas Anak**

***Director's Statement Letter
Relating To
The Responsibility on The Consolidated Financial Statements
For The Three-Months Periods Ended March 31, 2025, and 2024 (Unaudited) and
For The Years Ended
March 31, 2025 (Unaudited) and December 31, 2024 (Audited)
PT Adhi Commuter Properti Tbk and Subsidiary***

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Nama/Name | : | Rizkan Firman |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat Domisili sesuai KTP / Domicile as stated in ID Card | : | Taman Sari Pesona Bali D XI/01 RT 009 RW 015
Ciputat Tlmur Tangerang Selatan |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021 22822980 |
| Jabatan/Title | : | Direktur Utama / President Director |
| | | |
| 2. Nama/Name | : | Achmad Wachid Abdullah |
| Alamat Kantor/Office Address | : | Jl. Pengantin Ali No. 88 Ciracas Jakarta Timur |
| Alamat Domisili sesuai KTP / Domicile as stated in ID Card | : | Jalan Melati Surya I EA Nomor 28 RT 005 RW 008
Kelurahan Duren Mekar Kecamatan Bojongsari Depok |
| Nomor Telepon/Phone Number | : | 021 22822980 |
| Jabatan/Title | : | Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HC /
Director of Finance, Risk Management, and HC |

Menyatakan bahwa :

State that :

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

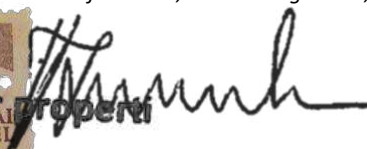
Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

This statement letter has been made truthfully.

Jakarta, 21 April 2025 / Jakarta, April 21, 2025
PT Adhi Commuter Properti Tbk

Direktur Utama /
President Director

Direktur Keuangan, Manajemen Risiko dan HC /
Director of Finance, Risk Management, and HC

 Rizkan Firman		 Achmad Wachid Abdullah
---	---	---

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Laporan Posisi Keuangan
Konsolidasian**

Tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Consolidated Statements of
Financial Positions**

As of March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
ASET				ASSETS
Aset Lancar				Current Assets
Kas dan Bank	4,35	27,774,299,352	35,404,621,650	Cash on Hand and in Banks
Kas dan Setara Kas yang Dibatasi Penggunaannya		128,000,000,000	130,000,000,000	Restricted Cash and Cash Equivalents
Piutang Usaha				Trade Receivable
Pihak Berelasi	5,35	543,611,719	731,760,347	Related Parties
Pihak Ketiga	5	27,163,568,266	27,582,988,583	Third Parties
Pendapatan Diakui di Muka	6	55,903,325,298	54,679,620,796	Accrued Revenues
 Persediaan	7	3,409,136,508,121	3,383,923,511,644	 Inventories
Uang Muka				Advances
Pihak Berelasi	8,35	5,137,111,818	5,137,111,818	Related Parties
Pihak Ketiga	8	3,514,353,507	3,765,745,283	Third Parties
Biaya Dibayar di Muka	9	2,405,919,260	2,578,941,721	Prepaid Expenses
Pajak Dibayar di Muka	10.a	1,958,858,817	1,871,810,101	Prepaid Taxes
Jumlah Aset Lancar		3,661,537,556,158	3,645,676,111,943	Total Current Assets
 Aset Tidak Lancar				 Noncurrent Assets
Piutang Lain-lain - Non Usaha				Other Receivables - Non Trade
Pihak Berelasi	11,35	3,135,398,108	9,169,847,062	Related Parties
Pihak Ketiga	11	61,411,091,286	55,989,234,108	Third Parties
Persediaan	7	2,731,372,732,129	2,674,175,374,453	Inventories
Properti Investasi	12	202,721,000,000	202,721,000,000	Investment Properties
Aset Hak Guna - Bersih	13	341,995,263	341,995,267	Rights-Of-Use Assets - Net
Aset Takberwujud	14	887,825,000	1,044,500,000	Intangible Asset
Aset Lain-lain	15,35			Other Assets
Pihak Berelasi	15,35	150,020,332,909	149,571,299,868	Related Parties
Pihak Ketiga	15,35	85,350,768,974	82,371,476,524	Third Parties
Jumlah Aset Tidak Lancar		3,235,241,143,670	3,175,384,727,282	Total Non-Current Assets
 JUMLAH ASET		6,896,778,699,828	6,821,060,839,225	 TOTAL ASSETS

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Posisi Keuangan
Konsolidasian
Tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
**Consolidated Statements of
Financial Positions**
As of March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
Liabilitas Jangka Pendek				Current Liabilities
Utang Usaha				Trade Payables
Pihak Berelasi	17.36	649.215.026.468	579.703.923.444	Related Parties
Pihak Ketiga	17	474.218.932.565	537.054.899.229	Third Parties
Beban AkruaI	18	214.653.370.859	221.620.433.998	Accrued Expenses
Liabilitas Sewa	14	793.109.378	793.109.378	Lease Liabilities
Utang Pajak	11.b	48.359.399.355	43.915.762.288	Taxes Payable
Pendapatan Diterima di Muka	19	903.789.720.111	899.740.344.977	Unearned Revenues
Utang Obligasi Jangka Pendek	21	101.935.022.470	101.837.965.301	Short-term Bonds Payables
Liabilitas Jangka Panjang Bagian yang				Current Maturities of
Jatuh Tempo Dalam Satu Tahun	23.36	123.500.000.000	123.500.000.000	Liabilities Loans
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya				Other Short Term Liabilities
Pihak Berelasi	20.36	20.344.298.882	20.135.289.255	Related Parties
Pihak Ketiga	20	1.941.414.577	2.116.251.981	Third Parties
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		2.538.750.294.665	2.530.417.979.851	Total Current Liabilities
Liabilitas Jangka Panjang				Non-Current Liabilities
Utang Obligasi Jangka Panjang	21	493.458.041.340	493.007.556.592	Long-term Bonds Payables
Sukuk Ijarah	22	277.462.921.033	268.414.235.028	Sukuk Ijarah
Utang Bank Jangka Panjang	23.36	121.734.000.000	125.562.000.000	Long-term Bank Loan
Utang Lembaga Keuangan	24	119.835.000.000	126.492.500.000	Financial Institution Payable
Liabilitas Pajak Tangguhan	11.c	1.374.308.582	1.374.308.582	Deferred Tax Liabilities
Utang Lain-lain				Other Payable
Pihak Berelasi	25.36	506.033.225.633	437.677.628.290	Related Parties
Pihak Ketiga	25	221.148.070.439	221.148.070.439	Third Parties
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		1.741.045.567.027	1.673.676.298.931	Total Non Current Liabilities
JUMLAH LIABILITAS		4.279.795.861.692	4.204.094.278.782	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Attributable to Owners
Kepada Pemilik Entitas Induk				of the Parent Entity
Modal Saham - Nilai Nominal Rp 100 per-saham				Share Capital - Rp 100 par value per share
Modal dasar 80.000.000.000 saham				Authorized Capital of 80,000,000,000 shares
Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh				Subscribed and Fully Paid Capital
- 2.222.222.200 saham	26	2.222.222.220.000	2.222.222.220.000	- 2,222,222,200 shares
Tambahan Modal Disetor	27	56.632.698.985	56.632.698.985	Additional Paid in Capital
Saldo Laba				Retained Earnings
Ditentukan Penggunaannya	28	54.010.882.540	54.010.882.540	Appropriated
Belum Ditentukan Penggunaannya	28	284.108.304.555	284.092.038.919	Unappropriated
Ekuitas yang Dapat Diatribusikan				Equity Attributable to Owners
kepada Pemilik Entitas Induk		2.616.974.106.079	2.616.957.840.444	of the Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	29	8.732.057	8.719.999	Non-Controlling Interest
JUMLAH EKUITAS		2.616.982.838.136	2.616.966.560.443	TOTAL EQUITY
JUMLAH LIABILITAS DAN EKUITAS		6.896.778.699.828	6.821.060.839.225	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
**Laporan Laba Rugi dan Penghasilan
Komprensif Lain Konsolidasian**
Untuk Periode Tiga Bulan yang berakhir pada
Tanggal 31 Maret 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
**Consolidated Statements of Profit or Loss
and Other Comprehensive Income**
For The Three-Month Period Ended
March 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
PENDAPATAN USAHA	30	70.467.809.747	81.921.246.362	REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	31	(55.170.019.124)	(59.997.276.443)	COST OF REVENUES
LABA KOTOR		15.297.790.623	21.923.969.918	GROSS PROFITS
BEBAN USAHA				OPERATING EXPENSES
Beban Umum dan Administrasi	32	(6.831.819.209)	(7.560.337.432)	General and Administrative Expenses
Penghasilan Lain-lain	33	4.809.723.307	7.050.220.835	Other Income
Beban Lain-lain	33	(8.635.296.363)	(9.203.325.961)	Other Expenses
LABA USAHA		4.640.398.358	12.210.527.360	PROFIT FROM OPERATION
Beban Keuangan	34	(3.274.545.596)	(3.528.715.435)	Financial Charges
Beban Pajak Final	11.d	(1.145.944.508)	(1.502.861.909)	Final Tax Expenses
LABA SEBELUM PAJAK		219.908.254	7.178.950.016	PROFIT BEFORE TAX
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Beban Pajak Penghasilan	11.d	(203.630.561)	(64.182.279)	Income Tax Expense
LABA TAHUN BERJALAN		16.277.693	7.114.767.737	PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
JUMLAH LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		16.277.693	7.114.767.737	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
LABA TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				PROFIT FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		16.265.635	7.114.783.300	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali	29	12.058	(15.563)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		16.277.693	7.114.767.737	TOTAL
JUMLAH LABA TAHUN BERJALAN KOMPREHENSIF YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA				TOTAL COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO
Pemilik Entitas Induk		16.265.635	7.114.783.300	Owner of The Parent Entity
Kepentingan Non-Pengendali		12.058	(15.563)	Non-Controlling Interest
JUMLAH		16.277.693	7.114.767.737	TOTAL
LABA PER SAHAM DASAR	35	0,00	0,32	BASIC EARNING PER SHARE

PT Adhi Commuter Properti Tbk dan Entitas Anak
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian

Untuk Periode Tiga Bulan yang berakhir pada
Tanggal 31 Maret 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah)

PT Adhi Commuter Properti Tbk and Subsidiaries
Consolidated Statements of Changes In Equity

For The Three-Month Period Ended
March 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah)

Ekuitas Dapat Diatribusikan Kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owner of the Parent								
Catatan/ Notes	Modal Disetor/ Capital Stock	Tambahkan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Saldo Laba/Retained Earnings		Jumlah/ Total	Kepentingan Non Pengendali/ Non Controlling Interest	Jumlah Ekuitas/ Total Equity	
			Ditentukan	Belum ditentukan				
			Penggunaanya/	penggunaannya/				
			Appropriated	Unappropriated				
			Rp	Rp				Rp
Saldo 1 Januari 2024	2.222.222.220.000	56.632.698.985	54.010.882.540	241.288.319.521	2.574.154.121.046	8.675.598	2.574.162.796.644	Balance As Of January 1, 2024
Jumlah Laba Komprehensif								Total Comprehensive Income
Tahun Berjalan	28	-	-	42.803.719.399	42.803.719.399	44.401	42.803.763.800	For The Year
Saldo 31 Desember 2024	2.222.222.220.000	56.632.698.985	54.010.882.540	284.092.038.920	2.616.957.840.445	8.719.999	2.616.966.560.444	Balance As Of December 31, 2024
Jumlah Laba Komprehensif								Total Comprehensive Income
Tahun Berjalan	28	-	-	16.265.635	16.265.635	12.058	16.277.693	For The Year
Saldo 31 Maret 2025	2.222.222.220.000	56.632.698.985	54.010.882.540	284.108.304.555	2.616.974.106.079	8.732.057	2.616.982.838.136	Balance As of March 31, 2025

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
Laporan Arus Kas Konsolidasian
Untuk Periode Tiga Bulan yang berakhir pada
Tanggal 31 Maret 2025 dan 2024
(Disajikan dalam Rupiah)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
Consolidated Statements of Cash Flow
For The Three-Month Period Ended
March 31, 2025 and 2024
(Expressed in Rupiah)

	Catatan/ Notes	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan Kas dari Pelanggan		91.151.840.763	114.537.885.051	Cash Receipts from Customers
Pembayaran kepada Pemasok dan Pihak Ketiga		(118.635.013.890)	(67.052.551.857)	Payment to Suppliers and Third Parties
Pembayaran Kepada Karyawan		(7.604.981.144)	(5.033.147.379)	Payment to Employees
Pembayaran Profit Sharing Hotel		(5.576.913.237)	(2.986.568.389)	Payment of Hotel Profit Sharing
Pembayaran Pajak Penghasilan		-	(37.269.927)	Income Tax Paid
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan untuk) Aktivitas Operasi		(40.665.067.507)	39.428.347.499	Net Cash Flows Provided by (Used in) Operating Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pelepasan Tanah Yang Belum Dikembangkan		150.000.000	2.791.087.748	Release of Undeveloped Land
Penambahan Tanah Yang Belum Dikembangkan		(1.665.000.000)	-	Acquisition of Undeveloped Land
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(1.515.000.000)	2.791.087.748	Net Cash Used in Investing Activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan Utang Bank	23,36	-	6.000.000.000	Received from Bank Loans
Pembayaran Utang Bank	23,36	(3.828.000.000)	(47.496.000.000)	Payment for Bank Loans
Pembayaran Utang Lembaga Keuangan	24	(6.657.500.000)	-	Payment for Other Liabilities
Pembayaran Beban Pinjaman		(24.889.233.588)	(20.939.641.794)	Payment for Related Parties Loan
Penerimaan Bunga		1.568.881.454	2.818.081.204	Payment for Finance Charges
Penerimaan Pinjaman Pihak Berelasi		68.355.597.343	-	Received from Related Parties Loan
Pembayaran Biaya Emisi Obligasi		-	(325.268.740)	Payment for Bond Issuance Cost
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		34.549.745.209	(59.942.829.330)	Net Cash Provided by Financing Activities
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas		(7.630.322.298)	(17.723.394.083)	Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalent
Kas dan Setara Kas Awal Tahun		35.404.621.650	283.694.481.907	Cash and Cash Equivalent At Beginning of The Year
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun		27.774.299.352	265.971.087.824	Cash and Cash Equivalent At End of The Year

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

1. Umum

1.a Pendirian dan Informasi Umum

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

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

Anggaran Dasar Perusahaan mengalami perubahan dengan Akta No. 207 tanggal 28 Juni 2022 dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. Salah satu ketentuan terkait perubahan Anggaran dasar menjadi PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp1.999.990.000.000 dan Masyarakat/Public sebesar Rp 222.232.220.000.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah melakukan usaha dibidang properti dan real estat yaitu:

1. Pembangunan perkantoran, apartemen, perumahan, dan lain-lain;
2. Perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat;
3. Jasa agen properti dan real estat, jasa pengelolaan dan penyewaan gedung, dan lain-lain.

1. General

1.a Establishment and General Information

PT Adhi Commuter Properti Tbk ("The Company") was established in Jakarta according to the deed of establishment No. 103 dated March 9, 2018, made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H. The deed of establishment was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia with Ministerial Decree No. AHU-0018477.AH.01.01.Tahun 2018 dated April 6, 2018.

On July 2, 2018, the Parent Entity of Group, PT Adhi Karya Tbk segregated the assets and liabilities of the Transit Oriented Development (TOD) and Hotels Department to Group, through spin off by the deed No. 1 made before the notary Ir. Nanette Cahyanie Handari Adi Warsito, S.H.

The Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 207 dated 28 June 2022 and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia through Letter No. AHU-014.3812.AH.01.11.Tahun 2022. One of the provisions related to the change in the Articles of Association to become PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to IDR1,999,990,000,000 and Public amounting to IDR222,232,220,000.

In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the Company's intent and purpose is to conduct business in the property and real estate sector, such as:

1. Constructions of offices, apartments, landed house, etc;
2. Trading related property and real estate;
3. Property and real estate agency, building management and rental, etc.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh Perusahaan sampai dengan 31 Oktober 2023 adalah pembangunan apartemen, perdagangan yang berhubungan dengan usaha properti dan real estat, dan manajemen perhotelan.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tanggal 23 Mei 2018.

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

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

Pemerintah Negara Republik Indonesia adalah induk terakhir dari Perusahaan.

1.b Entitas Anak

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

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

Entitas Anak/ Subsidiaries	Domisili/ Domicile	Aktivitas Bisnis Utama/ Main Business Activity	Tahun Operasi Komersil/ Start of Commercial Operation	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership %	Periode/ Period	Sebelum Eliminasi/ Before Elimination	
						Jumlah Aset/ Total Assets Rp	Jumlah Pendapatan/ Total Revenues Rp
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor	Properti/ Property	2019	99,99	31 Maret 2025 / March 31, 2025	295.299.893.706	-
					31 Desember 2024 / December 31, 2024	294.064.647.657	1.545.000.000

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 05 tanggal 14 April 2014, Rudy Putranom Syafarullah, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU-03576.40.10.2014 Tahun 2014 tanggal 21 April 2014.

Selanjutnya akuisisi PT MGCP ke dalam PT ACP dilakukan sesuai dengan akta Notaris

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

The Company's scope of business through October 31, 2023 are constructions of apartments, property and real estate trading, and hotel management.

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

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

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

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

1.b Subsidiaries

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

The Company has control over the subsidiary as follows:

PT Mega Graha Citra Perkasa (MGCP)

MGCP was established under a Notarial Deed No. 05 dated April 14, 2014 of Rudy Putranom Syafarullah, S.H., and has been approved by the Minister of Justice and Human Rights of Republic of Indonesia through Decree No. AHU-03576.40.10.2014 Year 2014 dated April 21, 2014.

Then acquisition of PT MGCP to PT ACP was based on the deed of Notary Rosida

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Rosida Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn.,
No.114 tanggal 25 Oktober 2019.

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

MGCP telah melakukan launching proyek
apartemen pada bulan Agustus 2020. MGCP
akan mulai melakukan pekerjaan konstruksi
di saat penjualan telah mencapai target 30%
dari total unit yang dijual pada tahun 2025.

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

Berdasarkan Akta Notaris dari Rosida
Rajagukguk Siregar S.H., di Jakarta, No. 27
tanggal 27 Mei 2024 dan No. 159 tanggal 15
Desember 2023. Susunan Dewan Komisaris
dan Direksi per 31 March 2025 dan 31
Desember 2024 sebagai berikut:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Dewan Komisaris		
Komisaris Utama	Herry Ardianto	
Komisaris	Achmad Afandi	
Komisari Independen	Wenry Anshory Putra	

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Direksi		
Direktur Utama	Rizkan Firman	
Direktur Keuangan, Managemen Risiko dan HC	Achmad Wachid Abdullah	
Direktur Pemasaran dan Produksi /	Farid Budiyanoto	

Komite Audit

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Rajagukguk Siregar, SH., M.Kn., No. 114
dated October 25, 2019.

In accordance with the Notary Deed No. 05
dated February 3, 2020, has been approved
the transfer shares of 11 shares or an amount
of IDR11,000,000 to the Koperasi Jasa
Sejahtera.

MGCP has launched an apartment project in
August 2020. MGCP will start carrying out
construction work when sales have reached
the target of 30% of the total units sold in
2025.

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

Based on Notarial Deed of Rosida
Rajagukguk Siregar S.H., Notary in Jakarta,
the deed No. 27 dated May 27, 2024 and deed
No. 159 dated December 15, 2023. The
composition Board of Commissioners and
Directors as of March 31, 2025 and December
31, 2024 are as follows:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Board of Commissioners		
President Commissioners	Herry Ardianto	
Commissioners	Achmad Afandi	
Independent Commissioners	Wenry Anshory Putra	

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Directors		
President Director	Rizkan Firman	
Finance, Risk Management and HC Director	Achmad Wachid Abdullah	
Marketing and Production Director	Farid Budiyanoto	

Audit Committee

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

Based on the decision of the Board of
Commissioners of PT Adhi Commuter
Properti Tbk Number: 1124/20/
ADCPDEKOM/V/2022, dated May 30, 2022
and No.112-8/12/DEKOM/III/2021 dated
March 10, 2021 regarding the appointment

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

of Members of the Audit Committee of PT
Adhi Commuter Properti Tbk.

Komite Audit	31 Maret 2025 / March 31, 2025	Audit Committee
Ketua Komite Audit	31 Desember 2024 / December 31, 2024	Audit Committee Chairman
Anggota	Amrozi Hamidi	
	Sukma Hadi	Member
	Siti Nurwahyuningsih	

Sekretaris Perusahaan

Berdasarkan Keputusan Direksi PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCPXII/2022 tanggal 20 Desember 2022, tentang Pergantian Corporate Secretary PT Adhi Commuter Properti Tbk. Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 adalah Bayu Purwana.

Jumlah karyawan Grup pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024, masing-masing sebanyak 113 orang (tidak diaudit) merupakan karyawan yang ditugaskaryawan oleh entitas induk.

Manajemen kunci meliputi anggota Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Corporate Secretary

Based on the Decision Letter of Director's of PT Adhi Commuter Properti Tbk No.524/ADCP-XII/2022 dated December 20, 2022, on the Replacement Corporate Secretary of PT Adhi Commuter Properti Tbk. Corporate Secretary on March 31, 2025 and December 31, 2024 is Bayu Purwana.

The number of Group employees as of March 31, 2025 and December 31, 2024 are 113 people, respectively (unaudited) which are employees assigned by the parent entity.

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

1.d Penawaran Umum Perdana Saham

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

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

1.e Penawaran Umum Obligasi

Perusahaan telah menerbitkan obligasi dengan jumlah seluruhnya sebesar

1.d Initial Public Offering

Based on letter No.S-20/D.04/2022 dated February 15, 2022 issued by Financial Services Authority of Indonesia (OJK), correspond with the Company's plan to conduct an Initial Public Offering of 2,222,222,200 (two billion two hundred twenty two million two hundred twenty two thousand two hundred) ordinary shares at an Offer Price of IDR130 (one hundred and thirty rupiah).

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

1.e Bonds Public Offering

The Company has issued bonds amounting IDR500,000,000,000 in 2021 with an effective

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

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

Terbagi atas 2 seri obligasi, dengan rincian sebagai berikut:

Obligasi/ Bonds	Jumlah/ Amount (Rp Juta/Million)	Tingkat Bunga/ Interest Rate	Agen Pemeringkat/ Rating Agency	Peringkat/ Rating	Tenor/ Tenor	Tanggal Penerbitan/ Issued Date	Tanggal Jatuh Tempo/ Due Date	Status/ Status
Obligasi I Adhi Commuter Properti Tahun 2021								
Seri B	9.000	11,00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/years	20 Mei 2021/ May 20, 2021	27 Mei 2024/ May 27, 2024	Lunas/Paid
Obligasi II Adhi Commuter Properti Tahun 2022								
Seri B	102.000	11,00%	PEFINDO	id BBB	3 tahun/years	24 Mei 2022/ May 24, 2022	24 Mei 2025/ May 24, 2025	Belum Lunas/ Outstanding
Obligasi III Adhi Commuter Properti Tahun 2023								
Seri A	15.700	7,80%	PEFINDO	id AAA	3 tahun/years	8 Desember 2023/ December 8, 2023	8 Desember 2026/ December 8, 2026	Belum Lunas/ Outstanding
Seri B	484.200	8,25%	PEFINDO	id AAA	5 tahun/years	8 Desember 2023/ December 8, 2023	8 Desember 2028/ December 8, 2028	Belum Lunas/ Outstanding

1.f Sukuk Ijarah

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

	Jumlah Pokok/ Nominal Amount	Jumlah Waktu/ Term	Jatuh Tempo/ Maturity Date	Cicilan Imbalan Ijarah/ Ijarah Return
Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023	499.100.000.000	8 tahun/years	26 Oktober 2031/ October 26, 2031	3.537.015.000

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

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

The Company has issued bonds amounting IDR499,900,000,000 in 2023 with an effective date on November 30, 2023 based on effective letter from Financial Services Authority (OJK) with registration letter No.S-357/D.04/2023. The listing is made on the Indonesian Stock Exchange on December 11, 2023.

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

1.f Sukuk Ijarah

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

2. Informasi Kebijakan Akuntansi Material

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

Laporan keuangan konsolidasian Grup disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan (ISAK) yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK – IAI), serta peraturan Pasar Modal yang berlaku antara lain Peraturan Otoritas Jasa Keuangan/ Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 tentang penyajian dan pengungkapan laporan keuangan emiten atau perusahaan publik.

2.b. Dasar Pengukuran dan Penyusunan Laporan Keuangan Konsolidasian

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

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

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian ini adalah Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Grup. Grup menetapkan mata uang fungsional sendiri dan unsur-unsur dalam laporan

2. Material Accounting Policies Information

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

The Group's consolidated financial statements were prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards which include the Statement of Financial Accounting Standards (PSAK) and Interpretation of Financial Accounting Standards (ISAK) which issued by the Financial Accounting Standard Board – Indonesian Institute of Accountant (DSAK – IAI), and regulations in the Capital Market include Regulations of Financial Services Authority/Capital Market and Supervisory Board and Financial Institution (OJK/Bapepam-LK) No.VIII.G.7 regarding presentation and disclosure of financial statements of the issuer or public company.

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

The consolidated financial statements have been prepared and presented based on going concern assumption and accrual basis of accounting, except for the consolidated statements of cash flows. Basis of measurement in preparation of these consolidated financial statements is the historical costs concept, except for certain accounts which have been prepared on the basis of other measurements as described in their respective policies. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

keuangan konsolidasian dari setiap entitas
diukur berdasarkan mata uang fungsional
tersebut.

**2.c. Pernyataan dan Interpretasi Standar
Akuntansi Keuangan Baru dan Revisi
yang Berlaku Efektif pada Tahun Berjalan**
DSAK-IAL juga mengesahkan perubahan
penomoran PSAK dan ISAK yang berlaku
efektif pada 1 Januari 2024, dimana
perubahan ini tidak memengaruhi substansi
pengaturan dalam masing-masing PSAK
dan ISAK tersebut.

Standar dan interpretasi standar akuntansi
keuangan yang baru serta amendemen dan
penyesuaian terhadap standar akuntansi
keuangan yang telah diterbitkan dan
berlaku efektif untuk laporan keuangan
yang dimulai pada atau setelah 1 Januari
2024, namun tidak berdampak secara
material terhadap pelaporan kinerja
ataupun posisi keuangan Perusahaan
adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 201 : "Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang";
- Amendemen PSAK 201 : "Penyajian Laporan Keuangan tentang Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan";
- Amendemen PSAK. 116 : "Sewa tentang Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewabalik";
- Amendemen PSAK 207 : "Laporan Arus Kas" dan Amendemen PSAK 107 : "Instrumen Keuangan: Pengungkapan tentang Pengaturan Pembiayaan Pemasok".
- Revisi PSAK 409: Akuntansi Zakat, Infak, dan Sedekah dan Revisi PSAK 401: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Implementasi standar-standar tersebut
tidak memiliki dampak yang signifikan

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*statements of each entity are measured using
that functional currency.*

**2.c. New and Revised Statements and
Interpretation of Financial Accounting
Standards Effective in the Current Year**
DSAK-IAL also ratified changes to the
numbering of PSAK and ISAK which will be
effective on January 1, 2024. This change
does not affect the substance of the
requirement in each PSAK and ISAK.

*New standards and interpretations of
financial accounting standards as well as
amendments and improvements on financial
accounting standards those issued and
effective for the financial statements period
beginning on or after January 1, 2024, which
neither have material effect on the reporting
of financial performance nor financial
position of the Company are as follows:*

- *Amendment to PSAK 201 : "Presentation of Financial Statements regarding Classification of Liabilities as Current or Non-current";*
- *Amendment to PSAK 201 : "Presentation of Financial Statements regarding Non-current Liabilities with Covenants";*
- *Amendment to PSAK 116 : "Leases regarding Lease Liability in a Sale and Leaseback";*
- *Amendment to PSAK 207 : "Statement of Cash Flows" and Amendment to PSAK 107 : "Financial Instruments: Disclosure of Supplier Financing Arrangements".*
- *Revision PSAK 409: Accounting for Zakat, Infaq, dan Sadaqah and Revision PSAK 401: Presentation of Sharia Financial Statements.*

*The implementation of the above standards
had no significant effect on the amounts*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

terhadap jumlah yang dilaporkan di periode berjalan atau tahun sebelumnya.

2.d. Prinsip-prinsip Konsolidasi

Laporan keuangan konsolidasian mencakup laporan keuangan Grup dan entitas-entitas anak seperti disebutkan pada Catatan 1.b.

Entitas anak adalah entitas yang dikendalikan oleh Grup, yakni Grup terekspos, atau memiliki hak, atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kemampuan ini 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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

reported for the current period or prior financial year.

2.d. Principles of Consolidation

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

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

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

The Group's financial statements consist of the operating results, cash flows, assets and liabilities of Group and all of its directly and indirectly controlled subsidiaries. Subsidiaries are consolidated from the effective date of acquisition, which is the date on which the Group effectively obtains control of the acquired business, until that control ceases.

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

The Group attributed the profit and loss and each component of other comprehensive income to the owners of the parent and non-

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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:

- Menghentikan pengakuan aset (termasuk *goodwill*) dan liabilitas entitas anak pada jumlah tercatatnya ketika pengendalian hilang;
- 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);
- Mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima (jika ada) dari transaksi, peristiwa, atau keadaan yang mengakibatkan hilangnya pengendalian;
- Mengakui sisa investasi pada entitas anak terdahulu pada nilai wajarnya pada tanggal hilangnya pengendalian;

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

controlling interest even though this results in the non-controlling interests having a deficit balance. The Group presents non-controlling interest in equity in the consolidated statement of financial position, separately from the equity owners of the parent.

Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in loss of control are equity transactions (ie transactions with owners in their capacity as owners). When the proportion of equity held by non-controlling interest change, the Group adjusted the carrying amounts of the controlling interest and non-controlling interest to reflect the changes in their relative interest in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the parent.

If the Group loses control, the Group:

- Derecognise the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control is lost;*
- Derecognise the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control is lost (including any components of other comprehensive income attributable to them);*
- Recognise the fair value of the consideration received, if any, from the transaction, event or circumstances that resulted in the loss of control;*
- Recognise any investment retained in the former subsidiary at fair value at the date when control is lost;*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- e) Mereklasifikasi ke laba rugi, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba jika disyaratkan oleh SAK lain, jumlah yang diakui dalam penghasilan komprehensif lain dalam kaitan dengan entitas anak;
- f) Mengakui perbedaan apapun yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam laba rugi yang diatribusikan kepada entitas induk.

2.e. Instrumen Keuangan

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Grup mengakui aset keuangan atau liabilitas keuangan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian, jika dan hanya jika, Grup menjadi salah satu pihak dalam ketentuan pada kontrak instrumen tersebut. Pada saat pengakuan awal aset keuangan atau liabilitas keuangan, Grup mengukur pada nilai wajarnya. Dalam hal aset keuangan atau liabilitas keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi, nilai wajar tersebut ditambah atau dikurang dengan biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitan aset keuangan atau liabilitas keuangan tersebut. Biaya transaksi yang dikeluarkan sehubungan dengan perolehan aset keuangan dan penerbitan liabilitas keuangan yang diklasifikasikan pada nilai wajar melalui laba rugi dibebankan segera.

Pengukuran Selanjutnya Aset Keuangan

Aset keuangan Grup diklasifikasikan sebagai berikut: aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain, aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi dengan menggunakan dua (2) dasar yaitu: model bisnis dalam mengelola aset keuangan dan karakteristik arus kas kontraktual dari aset keuangan.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- e) Reclassify to profit or loss, or transfer directly to retained earnings if required by other SAKs, the amount recognized in other comprehensive income in relation to the subsidiary;*
- f) Recognise any resulting difference as a gain or loss attributable to the parent.*

2.e. Financial Instrument

Initial Recognition and Measurement

The Group recognizes a financial assets or a financial liabilities in the consolidated statement of financial position when, and only when, it becomes a party to the contractual provisions of the instrument. At initial recognition, the Group measures all financial assets and financial liabilities at its fair value. In the case of a financial asset or financial liability not at fair value through profit or loss, fair value plus or minus with the transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of the financial asset or financial liability. Transaction costs incurred on acquisition of a financial asset and issue of a financial liability classified at fair value through profit or loss are expensed immediately.

Subsequent Measurement of Financial Assets

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

i. Aset Keuangan yang Diukur pada Biaya Perolehan Diamortisasi

Aset keuangan diukur pada biaya perolehan diamortisasi ketika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang bertujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual saja; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest - SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan ini diukur pada jumlah yang diakui pada awal pengakuan dikurangi dengan pembayaran pokok, kemudian dikurangi atau ditambah dengan jumlah amortisasi kumulatif atas perbedaan jumlah pengakuan awal dengan jumlah pada saat jatuh tempo, dan penurunan nilainya.

Pendapatan keuangan dihitung dengan metode menggunakan suku bunga efektif dan diakui di laba rugi. Perubahan pada nilai wajar diakui di laba rugi ketika aset dihentikan atau direklasifikasi.

Aset keuangan yang diklasifikasikan menjadi aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi dapat dijual ketika terdapat peningkatan risiko kredit. Penghentian untuk alasan lain diperbolehkan namun jumlah penjualan tersebut harus tidak signifikan jumlahnya atau tidak sering.

ii. Aset Keuangan yang Diukur pada Nilai Wajar Melalui Penghasilan Komprehensif Lain ("FVTOCI")

Aset keuangan diukur pada FVTOCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

i. Financial Assets Measured at Amortized Costs

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

- (1) the objective of the Group's business model to hold the financial assets is only to collect contractual cash flows; and*
- (2) the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

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

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

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

ii. Financial Assets Measured at Fair Value Through Other Comprehensive Income ("FVTOCI")

The financial assets are measured at FVTOCI if these conditions are met:

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- (1) aset keuangan dikelola dalam model bisnis yang tujuannya akan terpenuhi dengan mendapatkan arus kas kontraktual dan menjual aset keuangan; dan
- (2) persyaratan kontraktual dari aset keuangan tersebut memberikan hak pada tanggal tertentu atas arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga (*solely payments of principal and interest-SPPI*) dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan tersebut diukur sebesar nilai wajar, dimana keuntungan atau kerugian diakui dalam penghasilan komprehensif lain, kecuali untuk kerugian akibat penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian akibat perubahan kurs, diakui pada laba rugi. Ketika aset keuangan tersebut dihentikan pengakuannya atau direklasifikasi, keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi.

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

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

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

Aset keuangan berupa derivatif dan investasi pada instrumen ekuitas tidak memenuhi kriteria untuk diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau kriteria untuk diukur pada FVTOCI, sehingga diukur pada FVTPL. Namun

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- (1) the objective of the Group's business model to hold the financial assets is to collect contractual cash flows and to sell the assets; and*
- (2) the contractual cash flows of the financial asset give rise to payments on specified dates that are solely payments of principal and interest ("SPPI") on the principal amount outstanding.*

The financial assets are measured at fair value. The changes in fair value are recognized initially in other comprehensive income (OCI), except for impairment gains and losses, and a portion of foreign exchange gains and losses, are recognized in profit or loss. When the asset is derecognized or reclassified, changes in fair value previously recognized in other comprehensive income and accumulated in equity are reclassified from equity to profit and loss as a reclassification adjustment.

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

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

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

Financial assets in form of derivatives and investment in equity instrument are not eligible to meet both criteria for amortized costs or fair value through other comprehensive income FVTOCI. Hence, these are measured at fair value

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

demikian, Grup dapat menetapkan pilihan yang tidak dapat dibatalkan saat pengakuan awal atas investasi pada instrumen ekuitas yang bukan untuk diperjualbelikan dalam waktu dekat (*held for trading*) untuk diukur pada FVTOCI. Penetapan ini menyebabkan semua keuntungan atau kerugian disajikan di penghasilan komprehensif lain, kecuali pendapatan dividen tetap diakui di laba rugi. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke saldo laba tidak melalui laba rugi.

Pengukuran Selanjutnya Liabilitas Keuangan

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

- a) Liabilitas keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi. Liabilitas dimaksud, termasuk derivatif yang merupakan liabilitas, selanjutnya akan diukur pada nilai wajar.
- b) Liabilitas keuangan yang timbul saat pengalihan aset keuangan yang tidak memenuhi kualifikasi penghentian pengakuan atau ketika pendekatan keterlibatan berkelanjutan diterapkan.
- c) Kontrak jaminan keuangan dan komitmen untuk menyediakan pinjaman dengan suku bunga dibawah pasar. Setelah pengakuan awal, penerbit kontrak dan penerbit komitmen selanjutnya mengukur kontrak tersebut sebesar jumlah yang lebih tinggi antara:
 - i) Jumlah penyisihan kerugian, dan;
 - ii) Jumlah yang pertama kali diakui dikurangi dengan, jika sesuai, jumlah kumulatif dari penghasilan yang diakui sesuai dengan prinsip PSAK 115.
- d) Imbalan kontijensi yang diakui oleh pihak pengakusisi dalam kombinasi bisnis ketika PSAK 103 diterapkan.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

through profit or loss FVTPL. Nonetheless, the Group may irrevocably designated an investment in an equity instrument which is not held for trading in any time soon as FVTOCI. This designation result in gains and losses to be presented in other comprehensive income, except for dividend income on a qualifying investment which is recognized in profit or loss. Cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified to retained earnings, not to profit or loss.

Subsequent Measurement of Financial Liabilities

The Group shall classify all financial liabilities as subsequently measured at amortised cost, except for:

- a) Financial liabilities at fair value through profit or loss. Such liabilities, including derivatives that are liabilities, shall be subsequently measured at fair value.
- b) Financial liabilities that arise when a transfer of a financial asset does not qualify for derecognition or when the continuing involvement approach applies.
- c) Financial guarantee contracts and commitments to provide a loan at a belowmarket interest rate. After initial recognition, an issuer of such a contract and an issuer of such a commitment shall subsequently measure it at the higher of:
 - i) the amount of the loss allowance, and;
 - ii) the amount initially recognized is reduced by, where appropriate, the cumulative amount of the income recognized in accordance with the principles of PSAK 115.
- d) Contingent consideration recognized by an acquirer in a business combination to which PSAK 103 applies. Such contingent

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Imbalan kontijensi selanjutnya diukur
pada nilai wajar dan selisihnya dalam
laba rugi.

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

- a) Mengeliminasi atau mengurangi secara
signifikan inkonsistensi pengukuran atau
pengakuan (kadang disebut sebagai
"accounting mismatch") yang dapat
timbul dari pengukuran aset atau
liabilitas atau pengakuan keuntungan
dan kerugian atas aset atau liabilitas
dengan dasar yang berbeda beda; atau
- b) Sekelompok liabilitas keuangan atau
aset keuangan dan liabilitas keuangan
dikelola dan kinerjanya dievaluasi
berdasarkan nilai wajar, sesuai
manajemen risiko atau strategi investasi
yang terdokumentasi, dan informasi
dengan dasar nilai wajar dimaksud atas
kelompok tersebut disediakan secara
internal untuk personil manajemen kunci
Grup.

**Penghentian Pengakuan Aset dan
Liabilitas Keuangan**

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*consideration shall subsequently be
measured at fair value with changes
recognised in profit or loss.*

*A Group may, at initial recognition,
irrevocably designate a financial liability as
measured at fair value through profit or loss
when permitted by the standard or when
doing so results in more relevant information,
because either:*

- a) It eliminates or significantly reduces a
measurement or recognition
inconsistency (sometimes referred to as
"an accounting mismatch") that would
otherwise arise from measuring assets or
liabilities or recognizing the gains and
losses on them on different bases; or*
- b) A group of financial liabilities or financial
assets and financial liabilities is managed
and its performance is evaluated on a fair
value basis, in accordance with a
documented risk management or
investment strategy, and information
about the Group is provided internally on
that basis to the Group's key
management personnel.*

**Derecognition of Financial Assets and
Liabilities**

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

keuangan yang ditransfer, Grup masih mengakui aset keuangan dan juga mengakui pinjaman yang dijamin sebesar pinjaman yang diterima.

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

Saat penghentian pengakuan aset keuangan terhadap satu bagian saja (misalnya ketika Grup masih memiliki hak untuk membeli kembali bagian aset yang ditransfer), Grup mengalokasikan jumlah tercatat sebelumnya dari aset keuangan tersebut pada bagian yang tetap diakui berdasarkan keterlibatan berkelanjutan dan bagian yang tidak lagi diakui berdasarkan nilai wajar relatif dari kedua bagian tersebut pada tanggal transfer. Selisih antara jumlah tercatat yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui dan jumlah dari pembayaran yang diterima untuk bagian yang tidak lagi diakui dan setiap keuntungan atau kerugian kumulatif yang dialokasikan pada bagian yang tidak lagi diakui tersebut yang sebelumnya telah diakui dalam penghasilan komprehensif lain diakui pada laba rugi. Keuntungan dan kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui dalam penghasilan komprehensif lain dialokasikan pada bagian yang tetap diakui dan bagian yang dihentikan pengakuannya, berdasarkan nilai wajar relatif kedua bagian tersebut.

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan, jika dan hanya jika, liabilitas keuangan tersebut berakhir, yaitu Ketika kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan atau dibatalkan atau kedaluwarsa.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

also recognize a collateralized borrowing for the proceeds received.

On derecognition of a financial asset in its entirety, the difference between the assets carrying amount and the sum of the consideration received and receivable and the cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income and accumulated in equity is reclassified to profit or loss.

On derecognition of a financial asset other than in its entirety (e.g., when the Group retain an option to repurchase part of a transferred asset), the Group allocate the previous carrying amount of the financial asset between the part they continue to recognize under continuing involvement and the part they no longer recognize on the basis of the relative fair values of those parts on the date of the transfer. The difference between the carrying amount allocated to the part that is no longer recognized and the sum of the consideration received for the part no longer recognized and any cumulative gain or loss allocated to it that had been recognized in other comprehensive income is recognized in profit or loss. A cumulative gain or loss that had been recognized in other comprehensive income is allocated between the part that continues to be recognized and the part that is no longer recognized on the basis of the relative fair values of those parts.

The Group derecognizes a financial liability from its statement of financial position when, and only when, it is extinguished, is when the obligation specified in the contract is discharged or cancelled or expired.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Aset keuangan dinilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai pada setiap akhir periode pelaporan. Aset keuangan diturunkan nilainya apabila terdapat bukti obyektif sebagai akibat adanya satu atau lebih peristiwa yang terjadi setelah pengakuan awal aset keuangan tersebut dan dilakukan estimasi terhadap arus kas masa depan dari investasi tersebut yang akan terdampak.

Grup mengakui kerugian kredit ekspektasian untuk aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi, aset keuangan yang diukur pada FVTOCI, piutang sewa, aset kontrak atau komitmen pinjaman dan kontrak jaminan keuangan. Aset keuangan yang berupa investasi pada instrumen ekuitas tidak dilakukan penurunan nilai.

Grup menerapkan metode yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian tersebut terhadap piutang usaha dan aset kontrak tanpa komponen pendanaan yang signifikan.

Grup menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pihak ketiga tidak mampu membayar kewajiban kreditnya kepada Grup secara penuh. Periode maksimum yang dipertimbangkan ketika memperkirakan kerugian kredit ekspektasian adalah periode maksimum kontrak dimana Grup terekspos terhadap risiko kredit.

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Impairment of Financial Assets

Financial assets are assessed for indicators of impairment at the end of each reporting date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset and the estimated future cash flows of the investment have been affected.

The Group recognize expected credit loss for its financial assets measured at amortized costs and financial assets measured at FVTOCI, lease receivables, contract assets or loan commitments and financial guarantee contracts. Financial asset in form of investment in equity instrument is not impaired.

The Group applied a simplified approach to measure such expected credit loss for trade receivables and contract assets without significant financing component.

The Group considers a financial asset to be in default when the counterparty is unlikely to pay its credit obligations to the Group in full. The maximum period considered when estimating expected credit loss is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Impairment losses are recognized as a deduction in financial assets' carrying amount, except for financial assets measured at FVTOCI where its impairment is recognized in other comprehensive income. The expected credit loss (or recovery of credit loss) is recognized in profit or loss, as gains or losses of financial asset impairment.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

- i. jumlah yang tidak bias dan rata-rata probabilitas tertimbang yang ditentukan dengan mengevaluasi serangkaian kemungkinan yang dapat terjadi;
- ii. nilai waktu uang; dan
- iii. informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan.

Aset keuangan dapat dianggap tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal jika aset keuangan memiliki risiko kredit yang rendah pada tanggal pelaporan. Risiko kredit pada instrumen keuangan dianggap rendah ketika aset keuangan tersebut memiliki risiko gagal bayar yang rendah, peminjam memiliki kapasitas yang kuat untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya dalam jangka waktu dekat dan memburuknya kondisi ekonomi dan bisnis dalam jangka waktu panjang mungkin, namun tidak selalu, menurunkan kemampuan peminjam untuk memenuhi kewajiban arus kas kontraktualnya.

Untuk menentukan apakah aset keuangan memiliki risiko kredit rendah, Grup dapat menggunakan peringkat risiko kredit internal atau penilaian eksternal. Misal, aset keuangan dengan peringkat "investment grade" berdasarkan penilaian eksternal merupakan instrumen yang memiliki risiko kredit yang rendah, sehingga tidak mengalami peningkatan risiko kredit secara signifikan sejak pengakuan awal.

Metode Suku Bunga Efektif

Metode suku bunga efektif adalah metode yang digunakan untuk menghitung biaya perolehan diamortisasi dari aset atau liabilitas keuangan (atau kelompok aset atau

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

The expected credit loss of financial instruments are conducted by a means which reflect:

- i. an unbiased and probability-weighted amount that reflects a range of possible outcomes;*
- ii. time value of money; and*
- iii. reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions.*

Financial assets December be considered to not having significant increase in credit risk since initial recognition if the financial assets have a low credit risk at the reporting date. Credit risk on financial instrument December be considered be low if there is a low risk of default, the borrower has a strong capacity to meet its contractual cash flow obligations in the near term and adverse changes in economic and business conditions in the longer term December, but will not necessarily, reduce the ability of the borrower to fulfil its contractual cash flow obligations.

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

Effective Interest Method

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

Reklasifikasi

Grup mereklasifikasi aset keuangan ketika Grup mengubah tujuan model bisnis untuk pengelolaan aset keuangan sehingga penilaian sebelumnya menjadi tidak dapat diterapkan.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan, maka Grup menerapkan reklasifikasi secara prospektif dari tanggal reklasifikasi. Grup tidak menyajikan kembali keuntungan, kerugian (termasuk keuntungan atau kerugian penurunan nilai), atau bunga yang diakui sebelumnya.

Ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi menjadi kategori FVTPL, nilai wajarnya diukur pada tanggal reklasifikasi. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari selisih antara biaya perolehan diamortisasi sebelumnya dan

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

Reclassification

The Group reclassifies a financial asset if and only if the Group's business model objective for its financial assets changes so its previous model assessment would no longer apply.

If the Group reclassifies a financial asset, it is required to apply the reclassification prospectively from the reclassification date. Previously recognized gains, losses (including impairment gains or losses) or interest are not restated.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through profit or loss, then its fair value is measured at reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and its fair value is recognized in profit or loss. Otherwise, if the

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

nilai wajar aset keuangan diakui dalam laba rugi. Pada saat Grup melakukan reklasifikasi sebaliknya, yaitu dari aset keuangan kategori FVTPL menjadi kategori pengukuran biaya perolehan diamortisasi, maka nilai wajar pada tanggal reklasifikasi menjadi jumlah tercatat bruto yang baru.

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

Penyesuaian ini memengaruhi penghasilan komprehensif lain tetapi tidak memengaruhi laba rugi, dan karenanya bukan merupakan penyesuaian reklasifikasi. Suku bunga efektif dan pengukuran kerugian kredit ekspektasian tidak disesuaikan sebagai akibat dari reklasifikasi.

Pada saat Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori pengukuran FVTPL menjadi kategori pengukuran FVTOCI, aset keuangan tetap diukur pada

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Group reclassifies its financial asset from FVTPL into amortized cost, then its fair value at the date of reclassification becomes new gross carrying amount.

When the Group reclassifies its financial asset out of the amortized cost into fair value through other comprehensive income, its fair value is measured at the reclassification date. Any gains or losses resulted from the difference between previous amortized cost and fair value is recognized in other comprehensive income. Effective interest rate and expected credit loss measurement are not adjusted as a result of the reclassification. Otherwise, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into amortized cost, the financial asset is reclassified by its fair value at the reclassification date. However, any cumulative gains or losses previously recognized in other comprehensive income are omitted from equity and adjusted to the financial asset's fair value at the date of reclassification. Consequently, at the reclassification date, the financial asset is measured the same way as if it were amortized cost.

This adjustment affects other comprehensive income but not profit or loss, and hence it is not a reclassification adjustment. Effective interest rate and expected credit loss are no longer adjusted as a result of the reclassification.

When the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through profit or loss into fair value through other comprehensive income, the financial asset is measured at its

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

nilai wajarnya. Sama halnya, ketika Grup mereklasifikasi aset keuangan keluar dari kategori FVTOCI menjadi kategori pengukuran FVTPL, aset keuangan tetap diukur pada nilai wajarnya. Keuntungan atau kerugian kumulatif yang sebelumnya diakui di penghasilan komprehensif lain direklasifikasi dari ekuitas ke laba rugi sebagai penyesuaian reklasifikasi pada tanggal reklasifikasi.

Saling Hapus Aset Keuangan dan Liabilitas Keuangan

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disalinghapuskan, jika dan hanya jika, Grup saat ini memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut; dan berintensi untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Pengukuran Nilai Wajar

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

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

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

- (i) Harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses pada tanggal pengukuran (Level 1).
- (ii) Input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas,

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

fair value. Similarly, when the Group reclassifies its financial asset out of the fair value through other comprehensive income into fair value through profit or loss, the financial asset is measured at its fair value. Any gains or losses previously recognized in other comprehensive income are reclassified out of the equity to profit or loss as a reclassification adjustment at the date of reclassification.

Netting a Financial Asset and a Financial Liability

A financial asset and financial liability shall be offset when and only when, the Group currently has a legally enforceable right to net off the recognized amount; and intends either to settle on a net basis, or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Fair Value Measurement

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

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

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

- (i) Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date (Level 1).*
- (ii) Inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- baik secara langsung maupun tidak langsung (Level 2).
(iii) Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas (Level 3).

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

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

2.f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas termasuk kas, kas di bank (rekening giro), dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam jangka waktu tiga bulan atau kurang pada saat penempatan yang tidak digunakan sebagai jaminan atau tidak dibatasi penggunaannya.

2.g. Pendapatan Diakui Dimuka

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

2.h. Biaya Dibayar Dimuka

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

Untuk biaya usaha, biaya produksi, biaya pengadaan, biaya distribusi, akan dibebankan secara proporsional dengan

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- assets or liabilities, either directly or indirectly (Level 2).*
(iii) Unobservable inputs for the assets or liabilities (Level 3).

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

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

2.f. Cash Equivalent

Cash and cash equivalents are cash on hand, cash in banks (demand deposits) and time deposits with maturity periods of three months or less at the time of placement that are not used as collateral or are not restricted.

2.g. Accrued Revenues

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

2.h. Prepaid Expenses

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

For operational costs, production costs, procurement costs, distribution costs, will be charged in proportion to the revenue recognized in each period.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

pendapatan yang diakui pada setiap periode.

2.i. Sewa

Pada tanggal inisiasi suatu kontrak, Grup menilai apakah suatu kontrak merupakan, atau mengandung, sewa. Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika kontrak tersebut memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan suatu aset identifikasi selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Untuk menilai apakah suatu kontrak memberikan hak untuk mengendalikan suatu aset identifikasi, Grup menilai apakah:

- a. Kontrak melibatkan penggunaan suatu aset identifikasi – ini dapat ditentukan secara eksplisit atau implisit dan secara fisik dapat dibedakan atau mewakili secara substansial seluruh kapasitas aset yang secara fisik dapat dibedakan. Jika pemasok memiliki hak substitusi substantif, maka aset tersebut tidak teridentifikasi;
- b. Grup memiliki hak untuk memperoleh secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset selama periode penggunaan; dan
- c. Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasi. Grup memiliki hak ini ketika hak pengambilan keputusan yang paling relevan untuk mengubah bagaimana dan untuk tujuan apa aset tersebut digunakan. Dalam kondisi tertentu di mana semua keputusan tentang bagaimana dan untuk tujuan apa aset digunakan telah ditentukan sebelumnya, Grup memiliki hak untuk mengarahkan penggunaan aset tersebut jika:
 - Grup memiliki hak untuk mengoperasikan aset; atau
 - Grup mendesain aset dengan cara menetapkan sebelumnya bagaimana dan untuk tujuan apa aset akan digunakan.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

2.i. Lease

At inception of a contract, the Group assesses whether a contract is, or contains, a lease. A contract is, or contains, a lease if the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. To assess whether a contract conveys the right to control the use of an identified asset, the Group assesses whether:

- a. The contract involves the use of an identified asset – this may be specified explicitly or implicitly and should be physically distinct or represent substantially all of the capacity of a physically distinct asset. If the supplier has the substantive substitution right, then the asset is not identified;*
- b. The Group has the right to obtain substantially all of the economic benefits from use of the asset throughout the period of use; and*
- c. The Group has the right to direct the use of the identified asset. The Group has this right when it has the decision-making rights that are most relevant to changing how and for what purpose the asset is used. In certain circumstances where all the decisions about how and for what purpose the asset is used are predetermined, the Group has the right to direct the use of the asset if either:*
 - The Group has the right to operate the asset; or*
 - The Group designed the asset in a way that predetermines how and for what purpose the asset will be used.*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Pada tanggal insepisi atau pada saat penilaian kembali suatu kontrak yang mengandung suatu komponen sewa, Grup mengalokasikan imbalan dalam kontrak ke masing-masing komponen sewa berdasarkan harga tersendiri relative dari komponen sewa.

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

Grup mengakui aset hak-guna dan utang sewa pada tanggal dimulainya sewa. Aset hak-guna awalnya diukur pada biaya perolehan, yang terdiri dari jumlah pengukuran awal dari utang sewa disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan, dan estimasi biaya untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar atau tempat di mana aset berada, dikurangi insentif sewa yang diterima.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak guna merefleksikan penyewa akan mengeksekusi opsi beli, maka penyewa menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Periode penyusutan untuk aset hak guna dengan opsi beli yang dieksekusi tersebut mengacu pada ketentuan masa manfaat aset tetap (Catatan 2.m).

Liabilitas sewa awalnya diukur pada nilai kini atas pembayaran sewa yang belum dibayar

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

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

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

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

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

pada tanggal permulaan, didiskontokan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau, jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, digunakan suku bunga pinjaman inkremental Grup. Umumnya, Grup menggunakan suku bunga pinjaman inkremental sebagai suku bunga diskonto.

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

Ketika liabilitas sewa diukur kembali dengan cara ini, penyesuaian terkait dilakukan terhadap jumlah tercatat aset hak-guna, atau dicatat dalam laba rugi jika jumlah tercatat aset hak-guna telah berkurang menjadi nol.

Grup menerapkan pengecualian untuk sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah berdasarkan sewa-persewa.

Selanjutnya, pembayaran atas kontrak yang termasuk ke dalam pengecualian, yakni pembayaran atas sewa jangka pendek dan sewa aset bernilai rendah diakui pada metode garis lurus dan dibebankan pada laba rugi. Pembayaran sewa terkait dengan sewa yang dikecualikan tersebut diakui sebagai beban dengan menggunakan metode garis lurus selama masa sewa.

Sewa jangka pendek adalah sewa dengan masa sewa kurang dari atau sama dengan 12 bulan. Sewa aset bernilai rendah adalah sewa untuk perlengkapan umum seperti komputer, laptop, telepon genggam, dan perlengkapan kantor lainnya, serta aset lain

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

not yet paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, the Group incremental borrowing rate. Generally, The Group uses its incremental borrowing rate as the discount rate.

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

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

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

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

Short-term leases are leases with a lease term of 12 months or less. Low-value assets are those of general equipments which comprise of computers, tablets, mobile phones and small items of office supplies, and other assets which have value less than the

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

yang harga barunya tidak lebih dari plafon
nilai rendah yang ditetapkan oleh Grup.

2.j. Persediaan

Persediaan Hotel

Persediaan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode pertama-masuk, pertama keluar ("FIFO"). Harga perolehan barang jadi dan pekerjaan dalam proses terdiri dari bahan baku, tenaga kerja langsung, biaya langsung lainnya dan biaya overhead produksi (berdasarkan kapasitas normal operasi). Persediaan tidak mencakup biaya pinjaman.

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

Persediaan Aset Real Estat

Aset real estat, yang terutama terdiri dari tanah dalam pematangan, unit bangunan siap jual dan unit bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Biaya perolehan atas tanah dalam pematangan termasuk biaya pengembangan dan pematangan tanah.

Nilai realisasi neto adalah taksiran harga penjualan dalam kegiatan usaha normal yang didasarkan pada harga pasar pada tanggal pelaporan dan didiskontokan untuk nilai waktu uang, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Penurunan nilai persediaan ditetapkan untuk mengurangi nilai tercatat persediaan ke nilai realisasi neto dan penurunannya diakui sebagai rugi pada laporan laba rugi komprehensif tahun yang bersangkutan.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*maximum amount of low value set in The
Group's policy.*

2.j. Inventories

Hotel's Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the first in, first-out ('FIFO') method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labor, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity). It excludes borrowing costs.

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

Real Estate Assets

Real estate assets, mainly consisted of land, building unit ready for sale and building unit under construction, are carried at the lower of cost and net realizable value. The cost is determined using the average method. Expenditures include land development and improvement cost. Acquisition costs for building units are comprised of actual construction costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less estimated costs to complete and the estimated costs to sell.

The decline in value of inventories is determined to write down the carrying amount of inventories to their net realizable value and the decline is recognized as a loss in the statements of profit or loss and other comprehensive.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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.

Pengkajian atas estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek secara substansial, jika terjadi perubahan mendasar Grup akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

2.k. Pengaturan Bersama

Pengaturan bersama adalah pengaturan yang dua atau lebih pihak memiliki pengendalian bersama, yaitu persetujuan kontraktual untuk berbagi pengendalian atas suatu pengaturan, yang ada hanya ketika keputusan mengenai aktivitas relevan mensyaratkan persetujuan dengan suara bulat dari seluruh pihak yang berbagi pengendalian.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Borrowing costs on loans obtained from banks, and other financing facilities that are directly attributable to the acquisition; development and improvement of the land; and constructions of real estate assets are capitalized.

The cost of real estate asset is the purchase price of land added other costs that adequatethe capitalization criteria as follows:

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

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

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

A review of the estimated and allocation of costs is carried out at the end of each reporting period until the project is substantially, if there is a fundamental change the Group will revise and reallocate costs.

2.k. Joint Arrangement

Joint arrangement is an arrangement of which two or more parties have joint control, i.e. the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exist only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Grup mengklasifikasikan pengaturan bersama sebagai Operasi Bersama.

Merupakan pengaturan bersama yang mengatur bahwa para pihak yang memiliki pengendalian bersama atas pengaturan memiliki hak atas aset dan kewajiban terhadap liabilitas, terkait dengan pengaturan tersebut. Para pihak tersebut disebut operator bersama.

Operator bersama mengakui hal berikut terkait dengan kepentingannya dalam operasi bersama:

- (a) Aset, mencakup bagiannya atas setiap aset yang dimiliki bersama;
- (b) Liabilitas, mencakup bagiannya atas liabilitas yang terjadi bersama;
- (c) Pendapatan dari penjualan bagiannya atas output yang dihasilkan dari operasi bersama;
- (d) Bagiannya atas pendapatan dari penjualan output oleh operasi bersama.
- (e) Beban, mencakup bagiannya atas setiap beban yang terjadi secara bersama-sama.

2.1. Properti Investasi

Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua-duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

Group classifies joint arrangement as Joint Operation.

Represents joint arrangement whereby the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets, and obligations for the liabilities, relating to the arrangement. Those parties are called joint operator.

A joint operator recognize in relation to its interest in a joint operation:

- (a) Its assets, including its share of any assets held jointly;*
- (b) Its liabilities, including its share of any liabilities incurred jointly;*
- (c) Its revenue from the sale of its share of the output arising from the joint operation;*
- (d) Its share of the revenue from the sale of the output by the joint operation.*
- (e) Its expenses, including its share of any expenses incurred jointly.*

2.1. Investment Property

Investment properties are properties (land or a building or part of a building or both) held by the owner or the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes; or sale in the daily business activities.

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga 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 mengharapakan 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.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga 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.

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

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

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

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

The transfer from investment property is made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner occupation and commencement of

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

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

2.m. Aset Tetap

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

Apabila relevan, biaya perolehan juga dapat mencakup estimasi awal biaya pembongkaran dan pemindahan aset tetap dan restorasi lokasi aset tetap, kewajiban tersebut timbul ketika aset tetap diperoleh atau sebagai konsekuensi penggunaan aset tetap selama periode tertentu untuk tujuan selain untuk memproduksi persediaan selama periode tersebut.

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

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

	<u>Tahun/Years</u>	
Peralatan Kantor	4	Office Equipments
Pada akhir tahun buku pelaporan, Grup melakukan penelaahan berkala atas masa		At the end of reporting year, Group periodically reviews the useful life of the

development with a view to sell.

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

2.m. Property and Equipment

Property, Plant and Equipment (PPE) are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any cost directly attributable in bringing the assets to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

When applicable, the cost may also comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which it is located, the obligation for which an entity incurs either when the item is acquired or as a consequence of having used the item during a particular period for purposes other than to produce inventories during that period.

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

manfaat ekonomis aset, nilai residu, metode penyusutan, dan sisa umur pemakaian berdasarkan kondisi teknis.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan nilai tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada laporan laba rugi komprehensif tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

2.n. Aset Takberwujud

Aset takberwujud diukur sebesar nilai perolehan pada pengakuan awal. Setelah pengakuan awal, aset takberwujud dicatat pada biaya perolehan dikurangi akumulasi amortisasi dan akumulasi rugi penurunan nilai. Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas.

Umur manfaat aset takberwujud dinilai apakah terbatas atau tidak terbatas. Aset takberwujud diamortisasi dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan estimasi masa manfaat lima tahun.

Aset takberwujud dihentikan pengakuannya jika dilepas. Ketika tidak terdapat lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya.

2.o. Transaksi dengan Pihak-pihak Berelasi

Pihak berelasi adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor:

- a) Orang atau anggota keluarga dekatnya mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - i. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

assets, asset's residual value, depreciation method and the remaining usage expectation based on technical conditions.

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

2.n. Intangible Asset

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

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

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

2.o. Transactions with Related Parties

A related party is a person or an entity that is related to the reporting entity:

- a) A person or a close member of that person's family is related to a reporting entity if that person:*
 - i. has control or joint control over the reporting entity;*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- 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 pasca kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - vi. Entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam huruf (a); atau
 - vii. Orang yang diidentifikasi dalam huruf (a) (i) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau merupakan personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas).

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- ii. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - iii. *is the key management personnel of the parent entity of the reporting entity or from the reporting entity*
- b) An entity is related to the reporting entity if any of the following conditions applies:*
- i. *The entity and the reporting entity are members of the same Company (which means that each parent, subsidiary and fellow subsidiary is related to the others;*
 - ii. *One entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a Company of which the other entity is a member);*
 - iii. *Both entities are joint ventures of the same third party;*
 - iv. *One entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*
 - v. *The entity is a post-employment benefit plan for the benefit of employees of either the reporting entity, or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity in itself such a plan, the sponsoring employers are also related to the reporting entity;*
 - vi. *The entity is controlled or jointly controlled by a person identified in (a); or*
 - vii. *A person identified in (a) (i) has significant influence over the entity or is a member of the key management personnel of the entity (or a parent of the entity).*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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 adalah entitas yang dikendalikan, dikendalikan Bersama atau dipengaruhi oleh pemerintah. Pemerintah mengacu kepada pemerintah, instansi pemerintah dan badan yang serupa baik lokal, nasional maupun internasional.

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

2.p. Sukuk Ijarah

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

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

2.q. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Grup mengakui pendapatan sesuai dengan PSAK 115, "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;

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

viii. The entity, or any member of a group of which it is a part, provides key management personnel services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

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

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

2.p. Sukuk Ijarah

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

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

2.q. Revenue and Expenses Recognition

The Group recognizes revenues in accordance with PSAK 115, "Revenue from Contracts with Customers", by performing transaction analysis through the five steps of income recognition model as follows:

1. *Identify contracts with customers, whereby the Group records contracts with customers only if the following criterias are met:*
 - *The contract has been agreed by the parties involved in the contract;*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- Kelompok Usaha dapat mengidentifikasi hak dari para pihak dan jangka waktu pembayaran atas barang yang akan dialihkan;
 - Kontrak memiliki substansi komersial; dan
 - Kemungkinan besar Kelompok Usaha akan menerima imbalan atas barang yang dialihkan.
2. Mengidentifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak;
 3. Menentukan harga transaksi;
 4. Mengalokasikan harga transaksi pada setiap kewajiban pelaksanaan; dan
 5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi (pada suatu waktu tertentu atau sepanjang waktu).

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

Namun, jika periode antara pemenuhan kewajiban pelaksanaan atas barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan penyelesaian kewajiban penuh dari pelanggan melebihi satu tahun, atau jika uang tunai yang diterima dimuka dari pelanggan untuk penjualan real estat dalam pengembangan sebelum penyerahan unit dan ketersediaan berbagai skema pembayaran rencana cicilan yang ditawarkan kepada pelanggan, komponen pembiayaan signifikan dianggap ada dalam kontrak.

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- *The Group can identify the rights of the parties involved and the term of payment for the goods to be transferred; and*
 - *The contract has commercial substance; and*
 - *It is probable that the Group will receive benefits for the goodstransferred;*
- 2. Identify the performance obligations in the contract;*
 - 3. Determine the transaction price;*
 - 4. Allocate the transaction price to each performance obligation; and*
 - 5. Recognize revenue when performance obligation is satisfied (at a point in time or over time).*

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

However, if the period between fulfillment of performance obligations for the goods or services promised to the customer and full settlement by the customer exceeds of one year, or if cash received in advance from the customer for the sale of real estate under development prior to the delivery of the unit and the availability of various installment plan payment schemes offered to customers, a significant component of the financing is considered to be in the contract.

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

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

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

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

2.r. Biaya Pinjaman

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

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

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

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

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

2.r. Borrowing Cost

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset, are capitalized as part of the cost of that asset. Other borrowing costs are recognized as an expense when incurred. Borrowing costs may include interest expense, finance charges in respect of finance leases, or exchange differences arising from foreign currency borrowings to the

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

dari pinjaman dalam mata uang asing sepanjang selisih kurs tersebut diperlakukan sebagai penyesuaian atas biaya bunga.

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

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

Biaya bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti biaya diskonto pinjaman baik yang secara langsung atau tidak langsung digunakan untuk pendanaan konstruksi aset kualifikasian, dikapitalisasi hingga aset tersebut selesai dikonstruksi. Untuk biaya pinjaman yang dapat diatribusikan secara langsung pada aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dari biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode berjalan, dikurangi penghasilan yang diperoleh dari investasi sementara atas dana hasil pinjaman tersebut.

Untuk pinjaman yang tidak dapat diatribusikan secara langsung pada suatu aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan mengalikan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dikeluarkan untuk memperoleh aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi dihitung berdasarkan rata-rata tertimbang biaya pinjaman yang dibagi dengan jumlah pinjaman yang tersedia selama periode, selain pinjaman yang secara spesifik diambil untuk tujuan memperoleh suatu aset kualifikasian.

2.s. Pajak Penghasilan dan Pajak Final

Beban pajak adalah jumlah gabungan pajak kini dan pajak tangguhan yang

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

extent that they are regarded as an adjustment to interest costs.

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

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

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalised up to the date when construction is complete. For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

For borrowings that are not directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalised is determined by applying a capitalisation rate to the amount expended on the qualifying assets. The capitalisation rate is the weighted average of the total borrowing costs applicable to the total borrowings outstanding during the period, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

2.s. Income Taxes and Final Tax

Tax expense is the aggregate amount included in the determination of profit or

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

Manfaat terkait dengan rugi pajak yang dapat ditarik untuk memulihkan pajak kini dari periode sebelumnya diakui sebagai aset. Aset pajak tangguhan diakui untuk akumulasi rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan sepanjang kemungkinan besar laba kena pajak masa depan akan tersedia untuk dimanfaatkan dengan rugi pajak belum dikompensasi dan kredit pajak belum dimanfaatkan.

Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:

- a) pengakuan awal *goodwill*; atau
- b) pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan kombinasi bisnis dan pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak) dan pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

Tax benefits relating to tax loss that can be carried back to recover current tax of a previous periods is recognized as an asset. Deferred tax asset is recognized for the carry forward of unused tax losses and unused tax credit to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the unused tax losses and unused tax credits can be utilized.

A deferred tax liability shall be recognised for all taxable temporary differences, except to the extent that the deferred tax liability arises from:

- a) the initial recognition of goodwill; or*
- b) the initial recognition of an asset or liability in a transaction which is not a business combination and at the time of the transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss) and at the time of the transaction, does not give rise to equal taxable and deductible temporary differences.*

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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:

- a) Grup memiliki hak yang dapat dipaksakan secara hukum untuk melakukan saling hapus aset pajak kini terhadap liabilitas pajak kini; dan
- b) Seluruh perbedaan temporer kena pajak diakui sebagai liabilitas pajak tangguhan, kecuali perbedaan temporer kena pajak yang berasal dari:
 - i. pengakuan awal goodwill; atau
 - ii. pengakuan awal aset atau liabilitas dari transaksi yang:
 - bukan kombinasi bisnis, dan

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the period when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates (and tax laws) that have been enacted or substantively enacted by the end of the reporting period. The measurement of deferred tax liabilities and deferred tax assets shall reflect the tax consequences that would follow from the manner in which the Group expects, at the end of the reporting period, to recover or settle the carrying amount of its assets and liabilities.

The carrying amount of a deferred tax asset reviewed at the end of each reporting period. Group shall reduce the carrying amount of a deferred tax asset to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reversed to the extent that it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Group offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if, and only if:

- a) *Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and*
- b) *All taxable temporary differences are recognized as deferred tax liabilities, except for taxable temporary differences that arise from:*
 - i. *initial recognition of goodwill; or*
 - ii. *initial recognition of an asset or liability from a transaction that:*
 - *is not a combination of business, and*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- pada saat transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi atau laba kena pajak (rugi pajak); dan
- pada saat transaksi tidak menimbulkan perbedaan temporer kena pajak dan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

Pajak Final

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui saat surat ketetapan pajak diterima atau jika mengajukan keberatan dan banding, pada saat keputusan atas keberatan dan banding tersebut telah ditetapkan.

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

2.t. Segmen Operasi

Segmen operasi adalah suatu komponen dari entitas:

- a. yang terlihat dalam aktivitas bisnis yang memperoleh pendapatan dan menimbulkan beban (termasuk pendapatan dan beban yang terkait dengan transaksi dengan komponen lain dari entitas yang sama);
- b. hasil operasinya dikaji ulang secara berkala oleh kepala operasional untuk pembuatan keputusan tentang sumber daya yang dialokasikan pada segmen tersebut dan menilai kinerjanya; dan
- c. tersedia informasi keuangan yang dapat dipisahkan.

Grup menyajikan segmen operasi berdasarkan informasi keuangan yang digunakan oleh pengambil Keputusan operasional dalam menilai kinerja segmen dan menentukan alokasi sumber daya yang dimilikinya. Segmetasi berdasarkan aktivitas

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- *at the time of the transaction does not affect accounting profit or taxable profit (tax loss); and*
- *when the transaction does not give rise to a taxable temporary difference and the temporary difference is deductible in the same amount.*

Final Tax

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if filing an objection and appeal, when the decision of the objection and appeal is determined.

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

2.t. Operating Segment

An operating segment is a component of the entity:

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

The Group presented operating segments based on the financial information used by the chief operating decision maker in assessing the performance of segments and in the allocation of resources. The segments

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

dari setiap kegiatan operasi entitas legal di dalam Grup.

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

3.a. Sumber Ketidakpastian Estimasi

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

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

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

Grup menilai penurunan nilai pada aset keuangan dengan biaya perolehan yang diamortisasi pada setiap tanggal pelaporan. Dalam menentukan apakah rugi penurunan nilai harus dicatat dalam laba rugi, manajemen harus mempertimbangkan informasi yang wajar dan terdukung yang tersedia tanpa biaya atau upaya berlebihan pada tanggal pelaporan mengenai peristiwa masa lalu, kondisi kini, dan perkiraan kondisi ekonomi masa depan. Perusahaan menerapkan pendekatan yang disederhanakan untuk mengukur kerugian kredit ekspektasian yang menggunakan cadangan kerugian kredit ekspektasian seumur hidup untuk seluruh piutang usaha. Nilai tercatat aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi diungkapkan dalam Catatan 6, 7, dan 12.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

are based on the activities of each of the operating legal entities within the Group.

**3. Source of Estimation Uncertainty and
Critical Accounting Judgements**

3.a. Source at Estimation Uncertainty

The Group makes estimates and assumptions concerning the future. Estimates and considerations used in the preparation of financial statements continue to be evaluated based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed reasonable.

Although these estimates are based on management's best knowledge of current events and actions, actual results may differ from those estimates. Assumptions and considerations have a significant effect on the carrying amount of assets and liabilities disclosed in below.

Impairment Loss on Financial Aset measured at Amortized Cost

The Group assess their financial assets measured at amortized cost for impairment at each reporting date. In determining whether an impairment loss should be recorded in profit or loss, management makes a judgement as to whether there is reasonable and supportable information that is available without undue cost or effort about past events, current conditions and forecasts of future conditions. The Company applies simplified approach to measuring expected credit losses which uses a lifetime expected loss allowance for all trade receivables. The carrying amount of financial assets classified as amortized cost are disclosed in Notes 6, 7, and 12.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

3.b. Pertimbangan Akuntansi Kritis

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

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

3.b. Critical Accounting Judgment

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

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

4. Kas dan Bank

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Kas	1.350.617.359	1.063.929.302
Bank		
Pihak Berelasi		
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	11.243.263.685	4.099.261.298
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	7.568.818.502	11.098.119.993
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.307.082.992	2.802.012.268
PT Bank Syariah Indonesia	1.032.764.134	600.572.363
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	1.016.246.191	2.106.333.441
Sub Jumlah / Sub Total	22.168.175.504	20.706.299.363

4. Cash on Hand and in Banks

Cash on Hand Cash in Banks Related Parties
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah / Sub Total

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Bank Permata Tbk	1.461.061.743	10.818.928.512	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	1.514.581.893	1.262.339.322	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	890.845.093	580.213.266	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Muamalat	187.697.140	187.793.017	PT Bank Muamalat
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	137.672.210	139.494.443	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Danamon Indonesia Tbk	1.970.228	583.290.157	PT Bank Danamon Indonesia Tbk
Lain-lain (masing-masing < Rp100 juta) /	61.678.181	62.334.268	Others (each < Rp100 Million)
Sub Jumlah / Sub Total	4.255.506.489	13.634.392.985	Sub Jumlah / Sub Total
Jumlah Bank	26.423.681.992	34.340.692.348	Total Cash in Banks
Jumlah Kas dan Bank	27.774.299.352	35.404.621.650	Total Cash on Hand and in Banks

**5. Kas dan Setara Kas yang Dibatasi
Penggunaannya**

5. Restricted Cash and Cash Equivalents

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Berelasi (Catatan 37)			Related Party (Note 37)
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	128.000.000.000	130.000.000.000	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
Jumlah	128.000.000.000	130.000.000.000	Total

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaan dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Catatan 24).

Restricted cash and cash equivalents is used as collateral for loans obtained from PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk (Note 24).

Deposito senilai Rp90.000.000.000 dijamin dengan tingkat suku bunga 1% per tahun dan memiliki jatuh tempo hingga 12 Februari 2025.

Time deposit amounting to IDR 90,000,000,000 is pledged with an interest rate of 1% per year and has a maturity date until February 12, 2025.

Tabungan giro senilai Rp40.000.000.000 dijamin dengan tingkat suku bunga 1% per tahun dan memiliki jatuh tempo hingga 16 Mei 2025.

Cash in bank amounting to IDR 40,000,000,000 is pledged with an interest rate of 1% per year and has a maturity date until May 16, 2025.

6. Piutang Usaha

6. Trade Receivable

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Piutang Usaha	31.719.056.390	32.326.625.335	Accounts Receivable
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(4.011.876.405)	(4.011.876.405)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	27.707.179.985	28.314.748.930	Total Account Receivable - Net

Piutang usaha berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

Accounts receivable by customers are as follows:

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	926,503,197	329,558,804
Lainnya (masing-masing < Rp100 Juta)	138,652,455	923,745,476
Sub Jumlah	1,065,155,652	1,253,304,280
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(521,543,933)	(521,543,933)
Jumlah Pihak Berelasi - Bersih	543,611,719	731,760,347
Pihak Ketiga		
Perorangan	13,414,605,294	15,128,592,276
Lain-lain (masing-masing < Rp1 Miliar)	4,483,486,681	3,594,817,770
Operasi Bersama		
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	12,755,808,764	12,349,911,009
Sub Jumlah	12,755,808,764	12,349,911,009
Jumlah Pihak Ketiga	30,653,900,738	31,073,321,055
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(3,490,332,472)	(3,490,332,472)
Jumlah Pihak Ketiga - Bersih	27,163,568,266	27,582,988,583
Jumlah Piutang Usaha - Bersih	27,707,179,985	28,314,748,930

Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Others (each < Rp100 Million)
Sub Total
Less:
Allowance for Expected Credit Losses
Total Related Parties - Net

Third Parties
Individuals
Others (each < Rp1 Billion)
Joint Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
Sub Total
Total Third Parties
Less:
Allowance for Expected Credit Losses
Total Third Parties- Net
Total Account Receivable - Net

Piutang usaha berdasarkan proyek adalah
sebagai berikut:

Receivables by projects are as follows:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Properti		
LRT City Sentul	10.124.441.827	11.082.325.447
Cisauk Point	3.574.481.885	3.630.985.249
LRT City Bekasi Green Avenue	-	217.574.545
Operasi Bersama		
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	12.755.808.764	12.349.911.009
Sub Jumlah	26.454.732.476	27.280.796.250
Hotel		
Hotel GranDhika Jakarta	3.160.188.779	3.197.667.102
Hotel GranDhika Semarang	684.174.573	798.599.656
Hotel GranDhika Medan	282.638.469	386.856.327
Sub Jumlah	4.127.001.821	4.383.123.085
Sewa		
LRT City MTH	919.457.548	662.706.000
LRT City Bekasi Green Avenue	217.864.545	-
Sub Jumlah	1.137.322.093	662.706.000
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(4.011.876.405)	(4.011.876.405)
Jumlah - Bersih	27.707.179.985	28.314.748.930

Property
LRT City Sentul
Cisauk Point
LRT City Bekasi Green Avenue
Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
Sub Total
Hotel
Hotel GranDhika Jakarta
Hotel GranDhika Semarang
Hotel GranDhika Medan
Sub Total
Rent
LRT City MTH
LRT City Bekasi Green Avenue
Sub Total
Less:
Allowance for Impairment Losses
Jumlah - Bersih / Total - Net

Piutang usaha berdasarkan umur adalah
sebagai berikut:

Aging of accounts receivable are as follows:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Belum Jatuh Tempo	2,374,213,045	2,234,084,662
Telah Jatuh Tempo		
0 sampai dengan 12 bulan	2,106,399,567	2,757,229,652
Lebih dari 12 bulan sampai dengan 24 bulan	7,848,281,126	3,397,775,763
Lebih dari 24 bulan Sampai dengan 36 Bulan	18,984,264,896	23,937,535,258
Jumlah	31,313,158,634	32,326,625,335
Dikurangi:		
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(3,605,978,650)	(4,011,876,405)
Neto	27,707,179,985	28,314,748,930

Not Yet Due
Past Due
Up to 12 months
More than 12 months to 24 months
More than 24 months to 36 months
Total
Less:
Allowance for Impairment Losses
Net

Mutasi cadangan kerugian kredit
ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Saldo Awal	4.011.876.405	2.096.447.150	Beginning Balance
Penambahan (Catatan 34)	-	2.311.478.492	Additional (Note 34)
Pemulihan	-	(396.049.237)	Recovery
Saldo Akhir	4.011.876.405	4.011.876.405	Ending Balance

Sebagian piutang tersebut dijadikan jaminan atas pinjaman yang diperoleh dari PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Catatan 22).

Such receivables are used as collateral of loan obtained from PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Note 22).

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

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

Piutang usaha seluruhnya didenominasi dalam mata uang Rupiah.

Receivables are all denominated in Rupiah.

7. Pendapatan Diakui Dimuka

7. Accrued Revenues

Pendapatan Diakui Dimuka berdasarkan pelanggan adalah sebagai berikut:

Accrued Revenue by customers are as follow:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Ketiga			Third Parties
Perorangan	42.069.677.900	40.710.854.680	Individuals
Operasi Bersama			Joint Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	321.143.130	474.035.367	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	13.624.089.532	13.606.316.013	JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)
Sub Jumlah	56.014.910.562	54.791.206.060	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(111.585.264)	(111.585.264)	Allowance for Expected Credit Losses
Jumlah Pendapatan Diakui Dimuka - Bersih	55.903.325.298	54.679.620.796	Total Accrued Revenues - Net

Pendapatan Diakui di Muka berdasarkan proyek adalah sebagai berikut:

Accrued Revenue by projects are as follow:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Properti			Property
Adhi City Sentul	35.416.111.663	37.265.707.631	Adhi City Sentul
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	6.653.566.237	3.445.147.049	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
Operasi Bersama			Joint Operation
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	321.143.130	474.035.367	LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	13.624.089.532	13.606.316.013	LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)
Sub Jumlah	56.014.910.562	54.791.206.060	Sub Total
Dikurangi:			Less:
Cadangan Kerugian Penurunan Nilai	(111.585.264)	(111.585.264)	Allowance for Impairment Losses
Jumlah - Bersih	55.903.325.298	54.679.620.796	Total - Net

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

Mutasi cadangan kerugian kredit
ekspektasian adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Saldo Awal	111.585.264	286.335.643
Penambahan (Catatan 34)	-	33.765.872
Pemulihan	-	(208.516.251)
Saldo Akhir	111.585.264	111.585.264

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

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

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

*Beginning Balance
Additional (Note 34)
Recovery
Ending Balance*

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

8. Persediaan

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Lancar		
Hotel	2.331.268.251	1.942.636.425
Aset Real Estat	3.406.805.239.870	3.381.980.875.219
Jumlah Persediaan Lancar	3.409.136.508.121	3.383.923.511.644
Tidak Lancar		
Aset Real Estat	2.731.372.732.129	2.674.175.374.453
Jumlah Persediaan Tidak Lancar	2.731.372.732.129	2.674.175.374.453

8. Inventories

*Current
Hotel
Real Estate Asset
Total Current Inventories
Non Current
Real Estate Asset
Total Non Current Inventories*

a. Persediaan Hotel

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

a. Hotel's Inventory

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Persediaan Bahan Pokok	1.445.382.287	1.084.056.965
Persediaan Bahan Pembantu	792.282.263	780.069.341
Persediaan Suku Cadang	93.603.701	78.510.119
Jumlah Persediaan Hotel	2.331.268.251	1.942.636.425

*Material Inventory
Inventory Supplies
Spare Parts Inventory
Total Hotel Inventories*

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

*Based on the review of the condition of the
inventories, Management believes that no
provision for impairment of inventories is
necessary.:*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

b. Aset Real Estat

b. Real Estates Assets

31 Maret 2025 / March 31, 2025					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
Aset Real Estat - Lancar / Real Estate Assets - Current					
Bangunan Siap Jual / Building-Available for Sale	528.014.223.519	1.071.229.978	(20.411.181.621)	8.108.127.187	516.782.399.063
Tanah Sedang Dikembangkan / Land in Development Process	2.013.341.115.157	32.516.070.204	-	(7.224.590.126)	2.038.632.595.235
Bangunan Dalam Proses Pengembangan / Buildings in Development Process	840.625.536.543	29.988.738.327	-	(19.224.029.299)	851.390.245.571
Sub Jumlah / Sub Total	3.381.980.875.219	63.576.038.509	(20.411.181.621)	(18.340.492.237)	3.406.805.239.870
Aset Real Estat - Tidak Lancar / Asset Real Estate - Non-Current					
Tanah Belum Dikembangkan / Undeveloped Land	2.674.175.374.453	57.786.851.530	-	(589.493.854)	2.731.372.732.129
Jumlah Aset Real Estat / Total Real Estate Assets	6.056.156.249.672	121.362.890.039	(20.411.181.621)	(18.929.986.091)	6.138.177.971.999

31 Desember 2024 / December 31, 2024					
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
Aset Real Estat - Lancar / Real Estate Assets - Current					
Bangunan Siap Jual / Building-Available for Sale	415.593.855.243	2.272.620.000	(121.201.280.245)	231.349.028.521	528.014.223.519
Tanah Sedang Dikembangkan / Land in Development Process	1.854.669.115.857	177.405.582.520	-	(18.733.583.220)	2.013.341.115.157
Bangunan Dalam Proses Pengembangan / Buildings in Development Process	800.705.633.166	253.023.200.522	-	(213.103.297.145)	840.625.536.543
Total	3.070.968.604.266	432.701.403.042	(121.201.280.245)	(487.851.844)	3.381.980.875.219
Aset Real Estat - Tidak Lancar Real Estate Assets - Non-Current					
Tanah Belum Dikembangkan / Undeveloped Land	2.664.234.341.641	11.340.712.812	-	(1.399.680.000)	2.674.175.374.453
Jumlah Aset Real Estat / Total Real Estate Assets	5.735.202.945.907	444.042.115.854	(121.201.280.245)	(1.887.531.844)	6.056.156.249.672

Pada periode 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 terdapat pengurangan sehubungan dengan penjualan aset real estate masing-masing sebesar Rp 20.411.181.621 dan Rp121.201.280.245 (Catatan 32).

For the period of March 31, 2025 and December 31, 2024 there were deduction due to sale of real estate assets amounting to IDR 20.411.181.621 and IDR 121.201.280.245 (Note 32).

Pada periode 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 terdapat reklasifikasi aset real estate ke properti investasi sehubungan dengan gedung, bangunan siap jual, beban akrual, beban keuangan dan biaya gaji proyek sebesar Rp 18.929.986.091 dan Rp1.887.531.844 (Catatan 13).

On March 31, 2025 and December 31, 2024, there was a reclassification of real estate assets to investment property regarding to building, buildings available for sale, accrued expense, financial charge and project salary expense amounting to IDR 18.929.986.091 and IDR 1.887.531.844 respectively (Note 13).

Rincian saldo tanah sedang dikembangkan adalah sebagai berikut:

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

PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Uraian/Description	Lokasi/Location	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	265.548.462.147	256.351.136.133
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	232.726.180.961	232.184.898.277
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	226.555.666.051	225.264.881.407
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/West Java	200.390.980.377	199.652.154.382
LRT City Tebet	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	181.549.914.467	179.999.914.467
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	175.527.510.345	167.291.628.183
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	166.342.848.400	164.555.543.619
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	158.974.031.120	156.956.128.612
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	147.220.715.420	147.220.715.420
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	128.672.436.301	130.347.224.200
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	104.986.679.280	104.983.602.953
LRT City Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	44.463.622.687	42.859.739.822
Balai Krida	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	5.673.547.682	5.673.547.682
Jumlah / Total		2.038.632.595.235	2.013.341.115.157

Rincian saldo bangunan dalam proses
pengembangan adalah sebagai berikut:

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

Uraian/Description	Lokasi/Location	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
LRT City Tebet	Jakarta Selatan, DKI Jakarta/South Jakarta	260.552.519.264	250.549.198.517
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	182.163.640.089	181.472.331.045
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	66.142.805.439	63.036.027.371
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	62.646.298.687	59.656.377.960
Cisauk Point	Tangerang, Banten/Banten	57.981.480.777	59.188.806.402
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	50.715.489.688	50.534.812.147
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	49.943.753.211	46.191.785.706
LRT City Cibubur	LRT City Cibubur, Jawa Barat/West Java	48.061.135.119	46.916.394.179
Grandhika Olive	Pejaten, DKI Jakarta/Jakarta	35.254.032.591	35.254.032.591
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/East Jakarta	18.961.098.622	29.256.093.008
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	13.939.798.085	12.841.883.617
Oase Park	Ciputat, Banten/Banten	5.727.794.000	5.727.794.000
Jumlah / Total		851.390.245.571	840.625.536.543

Rincian saldo bangunan siap jual adalah
sebagai berikut:

Details of buildings available for sale are
as follows:

Uraian/Description	Lokasi/Location	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	304.611.234.852	309.235.035.537
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	108.132.351.435	108.132.351.435
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	Bekasi, Jawa Barat/West Java	78.425.435.565	83.281.429.007
PT Mega Graha Citra Perkasa	Bogor, Jawa Barat/West Java	15.043.463.846	15.043.463.827
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/ West Java	9.033.135.898	8.179.499.223
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	1.536.777.468	4.142.444.491
Jumlah / Total		516.782.399.063	528.014.223.519

Aset real estat yang telah diasuransikan
dengan rincian sebagai berikut:

Real estate assets were insured with the
details as follows:

Nama Asuradur/ Insurer	Nomor Polis/ Policy Number	Periode Asuransi/ Insurance Period	Nilai Pertanggungan/ Sum Insured	Aset Real Estat/ Real Estate Assets
PT Asuransi Ramayana	18010924000003	1 April 2024 - 1 April 2025	200.532.700.000	LRT City Bekasi Timur Eastern Green
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220901230600014	27 Mei 2024 - 27 Mei 2025	65.698.503.000	LRT City Tebet
PT Asuransi Sinar Mas	12300002724060	2 September 2024 - 2 September 2025	148.327.475.257	LRT City Jatibening
PT Asuransi Central Asia	132090124100000000	1 September 2024 - 31 Desember 2025	170.190.472.098	LRT City Ciracas
PT Asuransi Binagriya Upakara	1220111240500050	27 Mei 2024 - 27 Mei 2025	100.000.000.000	Cisauk Point

Asuransi diatas merupakan asuransi atas
Contractors All Risk (CAR). Perusahaan
berkeyakinan bahwa asuransi tersebut

The above insurance represents insurance
for Contractors All Risk (CAR). The

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

cukup untuk menanggung risiko
kerugian di masa depan.

Rincian saldo tanah belum
dikembangkan adalah sebagai berikut:

Uraian/Description	Lokasi/Location	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Cikunir 2	Cikunir, Jawa Barat/West Java	586.468.280.115	556.559.933.839
Adhi City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	515.860.373.224	515.860.373.224
LRT City MTH	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	298.127.760.805	297.552.783.159
Adhi City Sentul 2	Bogor, Jawa Barat/West Java	273.670.989.173	273.670.989.173
LRT City Cibubur	Cibubur, Jawa Barat/West Java	179.703.777.311	176.832.248.121
LRT City Jatibening (JO ACP - UJP)	Bekasi, Jawa Barat/West Java	162.160.050.088	162.160.050.088
LRT City Sentul	Bogor, Jawa Barat/West Java	142.500.620.000	142.500.620.000
Rivia	Bogor, Jawa Barat/West Java	139.610.871.940	139.600.349.505
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	Bekasi, Jawa Barat/West Java	133.800.566.821	133.800.566.821
Anggrek Kadumanggu	Bogor, Jawa Barat/West Java	107.307.494.802	88.114.212.307
LRT City Ciracas (JO ACP - UJP)	Jakarta Timur, DKI Jakarta/ East Jakarta	89.454.324.983	89.454.324.984
Cisauk Point	Tangerang, Banten/ Banten	44.367.976.570	44.367.976.570
Anggana	Bogor, Jawa Barat/West Java	36.352.224.623	32.360.787.810
Cikunir Hilalayah	Cikunir, Jawa Barat/West Java	13.942.534.751	13.295.271.930
RNI Pancoran	Jakarta Timur/East Jakarta, DKI Jakarta	8.044.886.922	8.044.886.922
Jumlah / Total		2.731.372.732.129	2.674.175.374.453

Aset real estat telah dijaminkan kepada
bank (Catatan 23).

*Company believes that the insurance
adequate to cover risk of future losses.*

*Details of balance of undeveloped land
are as follows:*

*Real estate assets have been pledged as
collateral to bank (Note 23).*

9. Uang Muka

9. Advances

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT Adhi Persada Gedung	5.137.111.818	5.137.111.818	PT Adhi Persada Gedung
Sub jumlah / Sub total	5.137.111.818	5.137.111.818	Sub total
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Mitekindo	1.074.507.459	1.074.507.459	PT Mitekindo
PT Jati Sungkai Estetika	2.103.428.790	2.103.428.790	PT Jati Sungkai Estetika
Lainnya (Masing-masing di bawah Rp 500 Juta)	336.417.258	587.809.034	Others (Each below Rp500 Million)
Sub jumlah	3.514.353.507	3.765.745.283	Sub total
Jumlah	8.651.465.325	8.902.857.101	Total

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

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

10. Biaya Dibayar Dimuka

10. Prepaid Expenses

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pajak Daerah	869.740.768	1.254.376.226	Local tax
Konsultan	659.450.018	735.038.424	Consultant
Asuransi	579.984.521	200.213.208	Insurance
Lainnya (Masing-masing di bawah Rp 100 Juta)	296.743.953	389.313.863	Others (Each below Rp100 Million)
Jumlah	2.405.919.260	2.578.941.721	Total

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Biaya dibayar dimuka lain-lain merupakan
pembayaran pajak bumi dan bangunan atas
tiga hotel milik Perusahaan).

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
Notes to The Consolidated
Financial Statements

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Other prepaid expenses represent payments
for taxes payment of land and building of the
three hotels owned by the Company.).

11. Perpajakan

a. Pajak Dibayar di Muka

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Perusahaan		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 23	67.597.332	-
Pasal 4 (2)	1.217.326.206	-
Sub jumlah	1.284.923.538	-
Entitas Anak		
Pajak Penghasilan:		
Pasal 4 (2)	673.935.279	1.871.810.101
Sub jumlah	673.935.279	1.871.810.101
Jumlah	1.958.858.817	1.871.810.101

b. Utang Pajak

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Perusahaan		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	13.337.400.185	11.696.108.895
Pajak Pembangunan 1	1.013.383.204	-
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	2.755.427.956	1.976.123.449
Pasal 23	1.992.066.358	1.890.287.009
Pasal 29	1.708.833.622	1.505.203.061
Pasal 4 (2)	23.984.593.293	25.318.798.687
Sub jumlah	44.791.704.617	42.386.521.101
Entitas Anak		
Pajak Pertambahan Nilai - Bersih	2.801.921.328	1.452.797.867
Pajak Penghasilan:		
Pasal 21	20.672.735	59.425.122
Pasal 23	1.973.684	55.438
Pasal 29	16.962.760	16.962.760
Pasal 4 (2)	726.164.231	-
Sub jumlah	3.567.694.738	1.529.241.187
Jumlah	48.359.399.355	43.915.762.288

c. Pajak Tangguhan

	1 Januari 2025 / January 1, 2025 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	31 Maret 2025 / March 31, 2025 Rp
Provisi Penurunan Nilai Piutang/ Provision for Impairment Losses of Accounts Receivable	(91.542.138)	-	(91.542.138)
Keuntungan dari akuisisi / Gain from Acquisition	1.465.850.720	-	1.465.850.720
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan/ Total Deferred Tax Liabilities	1.374.308.582	-	1.374.308.582

11. Taxation

a. Prepaid Taxes

The Company
Income Tax:
Article 23
Article 4 (2)
Sub total
Subsidiaries
Income Tax:
Pasal 4 (2) / Article 4 (2)
Sub total
Total

b. Taxes Payable

The Company
Value Add Tax - Net
Restaurant tax
Income Tax:
Article 21
Article 23
Article 29
Article 4 (2)
Sub total
Subsidiaries
Value Add Tax - Net
Income Tax:
Article 21
Article 23
Article 29
Pasal 4 (2) / Article 4 (2)
Sub total
Total

c. Deferred Tax

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	1 Januari 2024 / January 1, 2024 Rp	Dikreditkan ke Laba Rugi/ Credited to Profit or Loss Rp	31 Desember 2024 / December 31, 2024 Rp
Perusahaan/The Company			
Provisi Penurunan Nilai Piutang/ Provision for Impairment Losses of Accounts Receivable	(119.297.453)	27.755.315	(91.542.138)
Keuntungan dari akuisisi / Gain from Acquisition	1.465.850.720	-	1.465.850.720
Jumlah Liabilitas Pajak Tangguhan/ Total Deferred Tax Liabilities	1.346.553.267	27.755.315	1.374.308.582

d. Beban Pajak

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024
Beban Pajak Final	1.145.944.508	1.502.861.909
Beban Pajak Kini	203.630.561	64.182.279
Jumlah	1.349.575.069	1.567.044.188

d. Taxes Expenses

Final Tax Expenses
Current Income Tax
Total

12. Piutang Lain-lain

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Pihak Berelasi		
PT Adhi Persada Beton	6.311.312.444	6.385.184.666
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	2.589.073.670	2.589.073.670
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	10.472.482	476.148.575
<i>Dikurangi:</i>		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(280.559.849)	(280.559.849)
Sub Jumlah - Bersih	8.630.298.747	9.169.847.062
Pihak Ketiga		
PT Wijaya Makmur	56.269.278.158	56.269.278.158
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)	-	73.043.461
<i>Dikurangi:</i>		
Cadangan Kerugian Kredit Ekspektasian	(353.087.511)	(353.087.511)
Sub Jumlah - Bersih	55.916.190.647	55.989.234.108
Jumlah	64.546.489.394	65.159.081.170

Tidak ada jaminan, bunga, dan jangka waktu yang diberikan oleh Perusahaan atas perolehan piutang lain-lain ini.

12. Other Receivables

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

Related Parties
PT Adhi Persada Beton
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 juta)
<i>Less:</i>
Allowance for Expected Credit Loss
Sub Total - Net
Third Parties
PT Wijaya Makmur
Others Others (Each below Rp100 Million)
<i>Less:</i>
Allowance for Expected Credit Loss
Sub Total - Net
Total

There is no collateral, interest, and terms given by the Company on these other receivables.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Mutasi cadangan kerugian kredit
ekspektasian adalah sebagai berikut:

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Saldo Awal	633.647.360	372.562.419	Beginning Balance
Penambahan (Catatan 34)	-	323.133.751	Additional (Note 34)
Pemulihan	-	(62.048.810)	Recovery
Saldo Akhir	<u>633.647.360</u>	<u>633.647.360</u>	Ending Balance

Manajemen berpendapat bahwa cadangan
kerugian penurunan nilai atas piutang lain-
lain adalah cukup untuk menutup
kemungkinan kerugian di masa depan dan
tidak tertagihnya piutang.

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

13. Properti Investasi

13. Investment Property

	31 Maret 2025 / March 31, 2025			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan : / Acquisition Cost :				
Kepemilikan Langsung / Direct Acquisition				
Cisauk Point	78.018.044.550	-	-	78.018.044.550
LRT City MTH	49.658.546.158	-	-	49.658.546.158
LRT City Bekasi Eastern Green	1.887.531.844	-	-	1.887.531.844
Akumulasi Perubahan / Accumulated Changes				
Nilai Wajar : / Fair Value :				
Cisauk Point	47.364.955.450	-	-	47.364.955.450
LRT City MTH	25.320.453.842	-	-	25.320.453.842
LRT City Bekasi Eastern Green	471.468.156	-	-	471.468.156
Nilai Tercatat / Carrying Value	<u>202.721.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>202.721.000.000</u>
	31 Desember 2024 / December 31, 2024			
	Saldo Awal/ Beginning Balance	Reklasifikasi/ Reclassification	Revaluasi/ Revaluation	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan : / Acquisition Cost :				
Kepemilikan Langsung / Direct Acquisition				
Cisauk Point	78.018.044.550	-	-	78.018.044.550
LRT City MTH	49.658.546.158	-	-	49.658.546.158
LRT City Bekasi Eastern Green	-	1.887.531.844	-	1.887.531.844
Akumulasi Perubahan / Accumulated Changes				
Nilai Wajar : / Fair Value :				
Cisauk Point	36.624.955.450	-	10.740.000.000	47.364.955.450
LRT City MTH	24.777.453.842	-	543.000.000	25.320.453.842
LRT City Bekasi Eastern Green	-	-	471.468.156	471.468.156
Nilai Tercatat / Carrying Value	<u>189.079.000.000</u>	<u>1.887.531.844</u>	<u>11.754.468.156</u>	<u>202.721.000.000</u>

Perusahaan mencatat kenaikan nilai wajar
tersebut sebagai penghasilan lain-lain tahun
berjalan (Catatan 34).

*The Company records this increase in fair
value as other income for the year (Note 34).*

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

Uraian/ Description	Luas / Area (m2)	Lokasi / Location
LRT City MTH	1.492,65	Jakarta Timur/ East Jakarta, DKI Jakarta
Cisauk Point	4.429,90	Tangerang, Banten/ Banten
LRT City Bekasi Eastern Green	219,01	Bekasi, Jawa Barat/West Java

LRT City MTH

Properti investasi merupakan area komersial yang berlokasi di lantai dasar dan lantai 2. Pada tahun 2022, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp49.658.546.158 (Catatan 8.b).

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

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 adalah masing-masing sebesar Rp74.979.000.000.

Cisauk Point

Properti investasi merupakan area komersial di Apartemen Cisauk Point. Pada tahun 2023, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp78.018.044.550 (Catatan 8.b).

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

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 adalah masing-masing sebesar Rp125.383.000.000

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

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

LRT City MTH

Investment properties are commercial areas located on the ground floor and 2nd floor. In 2022, there was a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to IDR49,658,546,158 (Note 8.b).

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

The fair value of investment properties as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounted to IDR 74.979.000.000, respectively.

Cisauk Point

The investment property is a commercial area at the Cisauk Point Apartment. In 2023, there will be a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to IDR78,018,044,550 (Note 8.b).

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

The fair value of investment properties as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounted to IDR125.383.000.000, respectively.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

LRT Bekasi Eastern Green

Properti investasi merupakan area komersial di Apartemen LRT Bekasi Eastern Green. Pada tahun 2024, terdapat reklasifikasi atas aset real estat ke properti investasi sebesar Rp1.887.531.844 (Catatan 8.b).

Perusahaan telah melakukan penilaian atas nilai wajar properti investasi, Area Komersial Apartemen Eastern Green yang dilakukan oleh KJPP Karmanto dan Rekan, penilai independen, berdasarkan laporan No. 00801/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2024 tanggal 12 November 2024. Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2024 adalah sebesar Rp2.359.000.000.

LRT Bekasi Eastern Green

The investment property is a commercial area at the LRT Bekasi Eastern Green Apartment. In 2024, there will be a reclassification of real estate assets to investment properties amounting to IDR1.887.531.844 (Note 8.b).

The Company has assessed the fair value of investment properties, Eastern Green Apartment, which was carried out by KJPP Karmanto and Partners, an independent appraiser, based on report No. 00801/2.0062-00/PI/03/0031/1/XII/2024 dated November 12, 2024. The fair value of investment properties as of December 31, 2024, amounted to Rp2,359,000,000.

14. Aset Hak Guna dan Liabilitas Sewa

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

14. Right of Use Assets and Lease Liabilities

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

		31 Maret 2025 / March 31, 2025			
		Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan / Acquisition Cost					
Kendaraan / Vehicles		9.225.483.336	-	-	9.225.483.336
Bangunan / Buildings		393.140.317	-	-	393.140.317
Sub jumlah / Sub total		9.618.623.653	-	-	9.618.623.651
Akumulasi penyusutan / Accumulated Depreciation					
Kendaraan / Vehicles		8.907.988.071	-	-	8.907.988.071
Bangunan / Buildings		368.640.315	-	-	368.640.315
Sub jumlah / Sub total		9.276.628.386	-	-	9.276.628.388
Nilai Tercatat / Carrying Value		341.995.267			341.995.263
		31 Desember 2024 / December 31, 2024			
		Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Saldo Akhir/ Ending Balance
Biaya Perolehan / Acquisition Cost					
Kendaraan / Vehicles		8.348.373.954	877.109.382	-	9.225.483.336
Bangunan / Buildings		393.140.317	-	-	393.140.317
Sub jumlah / Sub total		8.741.514.271	877.109.382	-	9.618.623.653
Akumulasi penyusutan / Accumulated Depreciation					
Kendaraan / Vehicles		7.536.902.519	1.371.085.552	-	8.907.988.071
Bangunan / Buildings		368.640.315	-	-	368.640.315
Sub jumlah / Sub total		7.905.542.834	1.371.085.552	-	9.276.628.386
Nilai Tercatat / Carrying Value		835.971.437			341.995.267
		31 Maret 2025 / March 31, 2025		31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Liabilitas Sewa / Lease Liabilities					
Sampai dengan 1 tahun / Up to 1 year		793.109.378		793.109.378	

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Seluruh beban penyusutan atas aset hak guna diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 31).

All depreciation expenses on right of use assets are recognized on General and Administrative Expenses (Note 31).

15. Aset Takberwujud

15. Intangible Assets

	31 Maret 2025 / March 31, 2025				
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
Peralatan Kantor / Office Equipments					
Biaya Perolehan / Acquisition Cost	3.133.500.000	-	-	-	3.133.500.000
Akumulasi penyusutan / Accumulated Depreciation	2.089.000.000	156.675.000	-	-	2.245.675.000
Nilai Tercatat / Carrying Value	1.044.500.000				887.825.000
	31 Desember 2024 / December 31, 2024				
	Saldo Awal/ Beginning	Penambahan/ Addition	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo Akhir/ Ending Balance
Peralatan Kantor / Office Equipments					
Biaya Perolehan / Acquisition Cost	3.133.500.000	-	-	-	3.133.500.000
Akumulasi penyusutan / Accumulated Depreciation	1.462.300.000	626.700.000	-	-	2.089.000.000
Nilai Tercatat / Carrying Value	1.671.200.000				1.044.500.000

Seluruh beban amortisasi atas aset takberwujud diakui pada Beban Umum dan Administrasi (Catatan 31).

All amortization expenses on intangible asset are recognized on General and Administrative Expenses (Note 31).

16. Aset Lain-lain

16. Other Assets

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Rekening Bank yang Dibatasi Penggunaannya			<i>Restricted Cash in Bank</i>
Pihak Berelasi			<i>Related Parties</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	66.660.115.205	66.472.989.890	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	53.286.513.921	53.772.661.673	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	19.785.171.033	19.288.971.828	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia	9.519.663.089	9.385.315.824	PT Bank Syariah Indonesia
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	768.869.662	651.360.653	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
Sub Jumlah	150.020.332.909	149.571.299.868	Sub Total
Pihak Ketiga			<i>Third Parties</i>
PT Bank CIMB Niaga Tbk	60.869.495.290	61.077.674.348	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Danamon Indonesia Tbk	10.565.143.825	12.594.429.587	PT Danamon Indonesia Tbk
PT Bank Muamalat	5.705.637.933	348.535.685	PT Bank Muamalat
Sub Jumlah	77.140.277.048	74.020.639.620	Sub Total
Jumlah Bank yang Dibatasi Penggunaannya	227.160.609.957	223.591.939.488	Jumlah Bank yang Dibatasi Penggunaannya
Biaya yang Ditangguhkan			Biaya yang Ditangguhkan
Aset Pajak Tangguhan	-	3.001.643	Deferred Tax Assets
Pengelolaan Kawasan	8.210.491.926	13.584.097.838	Building Management
Biaya yang Ditangguhkan	8.210.491.926	8.350.836.904	Deferred Charges
Jumlah	235.371.101.884	231.942.776.392	Total

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

berlaku dalam perjanjian kerjasama dengan
bank terkait.

*accordance with applicable requirements in
cooperation with the relevant bank.*

17. Utang Usaha

17. Trade Payable

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Berelasi			Related Parties
Utang Afiliasi	504.575.792.829	498.268.188.901	Affiliate Debt
Utang Pada Kontraktor	69.098.575.634	69.100.575.634	Contractor Payable
Utang Retensi	66.826.294.985	66.794.694.887	Retention Payables
Utang Usaha Kerjasama	8.714.363.020	8.563.958.108	Business Partners Payable
Sub Jumlah	649.215.026.468	642.727.417.530	Sub Total
Pihak Ketiga			Third Parties
Utang Pesanan	195.057.299.559	193.343.886.984	Order Debt
Utang Pada Kontraktor	46.612.694.975	45.653.401.701	Contractor Payable
Utang Pada Konsultan	10.721.994.680	10.103.768.192	Consultant Payable
Utang Usaha Kerjasama	5.450.446.272	5.308.428.473	Business Partners Payable
Utang Retensi	4.813.686.250	4.868.906.613	Retention Payables
Utang Atas Upah Mandor	3.389.874.395	3.305.991.935	Mandor Wages Payable
Sub Jumlah	266.045.996.130	262.584.383.897	Sub Total
Operasi Bersama			Join Operation
Utang Afiliasi	170.721.116.488	170.780.729.564	Affiliate Debt
Utang Pesanan	17.021.617.900	20.258.831.411	Order Debt
Utang Retensi	11.459.758.457	11.404.363.567	Retention Payables
Utang Usaha Kerjasama	4.919.472.450	5.944.817.410	Business Partners Payable
Utang Atas Upah Mandor	3.077.303.870	2.418.350.493	Foreman's Wages Payable
Utang Pada Konsultan	973.667.270	639.928.801	Consultant Payable
Sub Jumlah	208.172.936.435	211.447.021.246	Sub Total
Jumlah	1.123.433.959.033	1.116.758.822.673	Total

Seluruh utang usaha berdenominasikan
mata uang rupiah.

*All account payables are denominated in
rupiah.*

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

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

Utang usaha atas PT Sigmaeltra Propertindo
merupakan transaksi jual beli atas lahan di
kawasan Sentul Side, Kabupaten Bogor
dengan Total luas tanah 316.973m²
berdasarkan akta jual beli No. 112-1/57A/
ADCP/XII/2023.

*Trade payable to PT Sigmaeltra Propertindo
arises from purchase a land in the Sentul Side
area, Bogor Regency, with a total land area
of 316,973m² based on the purchase
agreement deed No. 112-1/57A/ADCP/XII/
2023.*

18. Beban Akruai

18. Accruals

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Biaya Pekerjaan Proyek	106.970.821.650	94.907.207.147	Project Work Costs
Biaya Operasional Proyek	90.833.652.997	112.792.585.779	Project Operating Costs
Biaya Operasional Hotel	15.450.196.022	12.551.340.081	Hotel Operating Costs
Lain-lain (Masing-masing < Rp 500 Juta)	1.398.700.190	1.369.300.991	Others (Each < Rp500 Million)
Jumlah	214.653.370.859	221.620.433.998	Total

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

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

19. Pendapatan Diterima Dimuka

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Properti		
LRT City Tebet	284.062.482.871	281.291.604.334
LRT LRT City Cibubur	146.833.438.529	140.868.455.484
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	99.888.070.779	103.088.786.320
Oase Park	71.479.792.815	72.401.632.559
Adhi City Sentul 2	66.591.717.495	65.140.983.616
PT Mega Graha Citra Perkasa	66.070.137.928	63.879.492.218
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	29.117.214.036	19.232.597.822
Cisauk Point	17.269.662.448	16.660.728.068
LRT City MTH	2.469.306.800	2.445.368.600
Adhi City Sentul	2.098.571.083	2.601.696.381
LRT City Sentul	1.531.346.595	2.261.692.797
Operasi Bersama		
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	56.677.073.232	72.629.757.838
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	58.095.810.369	55.707.027.447
Sub Jumlah	902.184.624.982	898.209.823.484
Hotel		
Hotel GranDhika Jakarta	1.116.254.915	1.413.078.982
Hotel GranDhika Semarang	296.020.525	69.541.829
Hotel GranDhika Medan	192.819.689	47.900.682
Sub Jumlah	1.605.095.129	1.530.521.493
Jumlah	903.789.720.111	899.740.344.977

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp3.449.087.671 (Catatan 29).

19. Unearned Revenues

Property	
LRT City Tebet	
LRT LRT City Cibubur	
LRT City Bekasi Timur Green Avenue	
Oase Park	
Adhi City Sentul 2	
PT Mega Graha Citra Perkasa	
LRT City Bekasi Timur Eastern Green	
Cisauk Point	
LRT City MTH	
Adhi City Sentul	
LRT City Sentul	
Join Operation	
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	
Sub Total	
Hotel	
Hotel GranDhika Jakarta	
Hotel GranDhika Semarang	
Hotel GranDhika Medan	
Sub Total	
Total	

The significant financing component for the liabilities as of March 31, 2025, and December 31, 2024 amounted to IDR 3.449.087.671, respectively (Note 29).

20. Liabilitas Jangka Pendek Lainnya

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	18.780.142.238	18.724.601.162
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	1.564.156.644	1.410.688.093
Sub Jumlah	20.344.298.882	20.135.289.255
Pihak Ketiga		
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	2.000.000.000	2.000.000.000
Lain-lain (Masing-masing < Rp 500 Juta) /	(58.585.423)	116.251.981
Sub Jumlah	1.941.414.577	2.116.251.981
Jumlah	22.285.713.459	22.251.541.236

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

20. Other Short Term Liabilities

Related Parties	
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	
Koperasi Adhi Jasa Sejahtera	
Sub Total	
Third Parties	
PT Akseleran Keuangan Inklusif Indonesia	
Others (Each < Rp500 Million)	
Sub Total	
Total	

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

21. Utang Obligasi

21. Bonds Payable

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap II		
Seri B	102.000.000.000	102.000.000.000
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(64.977.530)	(162.034.699)
Jumlah	101.935.022.470	101.837.965.301
Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap III		
Seri A	15.700.000.000	15.700.000.000
Seri B	484.200.000.000	484.200.000.000
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(6.441.958.660)	(6.892.443.408)
Jumlah	493.458.041.340	493.007.556.592
Jumlah - Bersih	595.393.063.810	594.845.521.893
Dikurangi:		
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Waktu Satu Tahun	102.000.000.000	102.000.000.000
Biaya Penerbitan Obligasi yang belum Diamortisasi	(64.977.530)	(162.034.699)
Bagian Jangka Panjang	493.458.041.340	493.007.556.592

Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase II
Series B
Unamortized Bond Issuance Costs
Total

Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase III
Series A
Series B
Unamortized Bond Issuance Costs
Total
Total - Net

Less:
Current Portion
Unamortized Bond Issuance Costs
Long-term portion

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

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

a. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk Tahap II

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

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

- Obligasi Seri A sebesar Rp 205.500.000.000 (dua ratus lima miliar lima ratus juta Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 10,00% (sepuluh persen) per tahun, dengan jangka waktu 367 (tiga ratus enam puluh tujuh) hari sejak tanggal emisi. Pembayaran pokok obligasi secara penuh sudah dilakukan tanggal 31 Mei 2023.
- Obligasi Seri B sebesar Rp 102.000.000.000 (seratus dua miliar Rupiah) dengan tingkat bunga tetap sebesar 11,00% (sebelas persen) per

a. Adhi Commuter Properti Tbk Bond Phase II

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

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

- A Series Bond's amounting to IDR 205,500,000,000 (two hundred five billion five hundred million Rupiah) with a fixed interest rate at 10.00% (ten percent) per year, with a term of 367 (three hundred sixty seven) days from the issuance date. The full principal payment of the bonds paid on May 31, 2023.
- B Series Bond's amounting to IDR 102,000,000,000 (one hundred two billion Rupiah) with a fixed interest rate of 11.00% (eleven percent) per

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

tahun, dengan jangka waktu 3 (tiga)
tahun sejak tanggal emisi.
Pembayaran pokok obligasi secara
penuh akan dilakukan tanggal 24 Mei
2025.

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

**b. Obligasi Adhi Commuter Properti Tbk
Tahap III**

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

ADCP telah menerbitkan Obligasi III Adhi
Commuter Properti Tahun 2023:

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

*year, with a term of 3 (three) years
from the issuance date, the full
principal payment of the bonds will be
made on May 24, 2025.*

*The company has issued bonds II with a
total amount of IDR 307,500,000,000 in
2022 with an effective date of May 24,
2022 based on an effective letter from the
Financial Services Authority (OJK) with
letter number No. Certificate II-2/200522-
B. The registration is done at Indonesia
Stock Exchange on May 21, 2022 with
registration letter number No. S-03498/
BEI.PP2/05-2022.*

**b. Adhi Commuter Properti Tbk Bond
Phase III**

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

*ADCP has issued Adhi Commuter Properti
Bonds III Year 2023:*

- *Series A bonds of IDR 15,700,000,000
(fifteen billion seven hundred million
Rupiah) with a fixed interest rate of
7.80% (seven-point eight zero percent)
per year, with a period of 3 (three)
years from the date of issuance.
Payment of the principal of the bond in
full will be made on December 8, 2026.*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

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

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

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

Utang obligasi yang diterbitkan Perusahaan bersifat tanpa jaminan khusus.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

- Series B bonds of IDR 484,200,000,000 (four hundred eighty-four billion two hundred million Rupiah) with a fixed interest rate of 8.25% (eight point two five percent) per year, with a period of 5 (five) years from the date of issuance. Payment of the principal of the bond in full will be made on December 8, 2028.

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

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

The bonds payable issued by the Company without specific guarantee.

22. Sukuk Ijarah

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Sukuk Ijarah Jangka Panjang		
Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023	499.100.000.000	499.100.000.000
Dikurangi:		
Diskonto yang Belum Diamortisasi	(221.637.078.967)	(230.685.764.972)
Jumlah	277.462.921.033	268.414.235.028

Long-term Sukuk Ijarah
Sukuk Ijarah Adhi Commuter Properti Tahun 2023
Less:
Less Unamortized Discount
Total

Berdasarkan perjanjian dengan PT Bank Syariah Indonesia Tbk selaku Wali Amanat Sukuk Ijarah Nomor 157 tanggal 18 Oktober 2023, bahwa Harga Beli Kembali Objek Ijarah sebesar Rp499.100.000.000. Dasar ketentuan harga beli Objek Ijarah sebesar

Based on the agreement with PT Bank Syariah Indonesia Tbk as the Trustee of Ijarah Sukuk No. 157 dated October 18, 2023, the Buyback Price of the Ijarah Object is Rp499,100,000,000. The basis for the buyback price of the Ijarah Object is

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Rp233.270.000.000 dengan Imbalan Ijarah sebesar Rp28.296.000.000 yang akan dibayarkan secara cicilan dengan skema Cicilan Imbalan Ijarah atau ekuivalen sebesar 0,722% per tahun dari Harga Pembelian Kembali yang Disesuaikan. Dana Sukuk digunakan untuk pengembangan Kawasan Proyek LRT City Tebet dan LRT City Cibubur.

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

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

Amortisasi biaya emisi Sukuk Ijarah adalah sebesar Rp101.122.337 pada tahun 2023 dan dicatat pada akun "Beban Keuangan" pada laba rugi (Catatan 33).

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

No.	Tanah	Luas (m2)	Lokasi
1	Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 8521/Jatimulya, atas nama Perseroan	291	Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
2	SHGB No. 8523/Jatimulya, atas nama Perseroan	1.425	Desa Jatimulya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat
3	SHGB No. 565/Cawang, atas nama Perseroan	159	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
4	SHGB No. 566/Cawang, atas nama Perseroan	303	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
5	SHGB No. 567/Cawang, atas nama Perseroan	115	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
6	SHGB No. 569/Cawang, atas nama Perseroan	88	Jl. MT Haryono Kav 27 RT 007/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
7	SHGB No. 7178/Cawang, atas nama Perseroan	83	Jl. MT Haryono Kav 27 RT 007/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Rp233,270,000,000 with an Ijarah Fee of Rp28,296,000,000 to be paid in installments under the Ijarah Fee Installment scheme or equivalent to 0.722% per year of the Adjusted Buyback Price. The Sukuk funds are used for the development of the LRT City Tebet and LRT City Cibubur Project Area.

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

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

Amortization of Sukuk Ijarah issuance costs is IDR 101,122,337 in 2023 and is recorded in the "Financial Charges" account in profit or loss (Note 33).

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

No.	Tanah	Luas (m2)	Lokasi
8	Sertipikat Hak Pakai ("SHP") No. 00657/Cawang, atas nama Perseroan	1.898	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
9	SHP No. 00670/Cawang, atas nama Perseroan	92	Jl. Kampung Dalam RT 008/01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
10	SHP No. 00682/Cawang, atas nama Perseroan	1.508	Jl. Arus Dalam, RT 007/RW 01, Kelurahan Cawang, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, DKI Jakarta
11	SHGB No. 1861/Cadas Ngampar, atas nama Perseroan	20.163	Kelurahan Cadas Ngampar, Kecamatan Sukaraja, Kota Bogor, Jawa Barat
12	SHGB No. 1497/Kadumanggu, atas nama Perseroan	851	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
13	SHGB No. 1498/Kadumanggu, atas nama Perseroan	116	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
14	SHGB No. 1500/Kadumanggu, atas nama Perseroan	551	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
15	SHGB No. 1501/Kadumanggu, atas nama Perseroan	888	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan BabakanMadang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
16	SHGB No. 1502/Kadumanggu, atas nama Perseroan	333	Kelurahan Kadumanggu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat
17	SHGB No. 01273/Ciputat, atas nama Perseroan	52.879	Kelurahan Ciputat, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten
18	SHGB No. 04738/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.986	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
19	SHGB No. 4739/Harijamukti, atas nama Perseroan	981	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
20	SHGB No. 4741/Harijamukti, atas nama Perseroan	2.375	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
21	SHGB No. 4742/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.480	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
22	SHGB No. 4744/Harijamukti, atas nama Perseroan	2.946	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
23	SHGB No. 4745/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.730	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
24	SHGB No. 4746/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.020	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
25	SHGB No. 4747/Harijamukti, atas nama Perseroan	211	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
26	SHGB No. 4748/Harijamukti, atas nama Perseroan	915	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
27	SHGB No. 4749/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.388	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
28	SHGB No. 4750/Harijamukti, atas nama Perseroan	192	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
29	SHGB No. 4752/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.145	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
30	SHGB No. 4753/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.326	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
31	SHGB No. 4754/Harijamukti, atas nama Perseroan	2.270	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
32	SHGB No. 4755/Harijamukti, atas nama Perseroan	414	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
33	SHGB No. 4756/Harijamukti, atas nama Perseroan	200	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
34	SHGB No. 4758/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.730	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
35	SHGB No. 4759/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.065	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
36	SHGB No. 4760/Harijamukti, atas nama Perseroan	1.730	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
37	SHGB No. 4761/Harijamukti, atas nama Perseroan	271	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
38	SHGB No. 4762/Harijamukti, atas nama Perseroan	900	Kelurahan Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Bogor, Jawa Barat
39	SHGB No. 4794/Harijamukti, atas nama Perseroan	374	Desa Harijamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat

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

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

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

- Menjaga rasio-rasio keuangan tertentu sebagai berikut:
 - Memelihara nilai EBITDA agar tetap positif

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

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

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

- Maintain certain financial ratios as follows:*
 - Maintain EBITDA value to remain positive*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- 2) Menjaga *Debt Service Coverage Ratio*
di atas 100%
- 3) Perbandingan antara Utang dengan
modal sampai dengan 1,5x

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

- 2) Maintain *Debt Service Coverage Ratio*
above 100%
- 3) Ratio between Debt and capital up to
1.5x

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

23. Utang Bank

23. Bank Loan

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Berelasi			Related Parties
PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk	123.500.000.000	123.500.000.000	PT BPD Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	121.734.000.000	125.562.000.000	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
Jumlah	245.234.000.000	249.062.000.000	Total
Dikurangi:			Less:
Bagian yang Jatuh Tempo dalam Satu Tahun	123.500.000.000	123.500.000.000	Current Portion
Bagian Jangka Panjang	121.734.000.000	125.562.000.000	Long Term Portion

Fasilitas Kredit Modal Kerja

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian
Kredit (SP2K) No. 77/S/CSTD/CB1/II/2022
tanggal 22 Februari 2023, 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
cessie atau *fiducia*.

Working Capital Credit Facility

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

Based on the Lending Agreement (SP2K) No.
77/S/CSTD/CB1/II/2022 dated February 22,
2023, Group obtained a Construction
Working Capital Credit Facility for the
construction of Eastern Green Lot Apartments
1. The facility has a period of 5 (five) years
from February 22, 2023 with the following
terms and conditions:

- Credit limit IDR 160,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0,25%
- Administration fee 0,25%
- Interest Rate 8,5% p.a:
- Fine 2%
- APHT fee at 0.50%

The credit facilities are guaranteed by:

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Perusahaan terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 350%;
- b. Interest Coverage Ratio minimal 100%;
- c. Current Ratio diatas 100%;
- d. Menjaga kualitas kredit di BTN maupun Bank lain agar selalu kondisi lancar;
- e. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- f. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- g. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 90 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 180 hari setelah tanggal pelaporan.
- h. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal penilaian; dan
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.

Saldo utang bank per 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp121.734.000.000 dan Rp125.562.000.000.

Jumlah pencairan tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Nihil.

Pembayaran yang dilakukan pada tahun 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp 3.828.000.000 dan Rp20.545.200.000.

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

- a. DER is maximum of 350%;*
- b. Minimum Interest Coverage Ratio of 100%;*
- c. Current Ratio above 100%;*
- d. Maintain credit quality at BTN and other banks so that they are always in smooth condition;*
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 90 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 180 days after the reporting date.*
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent Appraisal every 24 (twenty-four) months from the date of the last appraisal; and*
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*

The bank loan balance as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to IDR 121.734.000.000 and IDR 125.562.000.000 respectively.

The amount of disbursement in 2025 and 2024 is Nil each.

Payments made for the year 2025 and 2024 amounted to IDR 3.828.000.000 dan IDR 20.545.200.000 respectively.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Per 31 March 2025, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

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

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 tanggal 17 Mei 2023, 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 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal 17 Mei 2023 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%

Perusahaan memperoleh Fasilitas Perpanjangan Jangka Waktu Fasilitas Kredit sampai dengan 29 Oktober 2024 dengan syarat dan ketentuan kelonggaran Tarik Rp 4.214.250.000.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:

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

Grup terikat dengan beberapa batasan, antara lain:

- a. DER maksimal sebesar 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) diatas 100%;
- c. Current Ratio diatas 100%;
- d. Rasio Modal disetor terhadap kredit minimal 10%; dan

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

As of March 31, 2025 the Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

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

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 180/S/CBD/CB1/V/2023 dated May 17, 2023, the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for the construction of Royal Sentul Park Apartment - Tower 1 with facilities as quantities as 1,626 units and a commercial area along with facilities and infrastructure. The facility has a period of 1 (one) years from May 17, 2023 with the following terms and conditions:

- Credit limit IDR 358.700.000.000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0.25%;
- Administration fee 0.25%;
- Interest Rate 9,15% p.a;
- Fine 2%;
- APHT fee at 0.50%

The Company obtained a Credit Facility Term Extension Facility until October 29, 2024 with the following terms and conditions for a withdrawal allowance of IDR 4.214.250.000.

The credit facilities are guaranteed by:

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

Group is required to comply with several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;
- b. Debt Service Coverage Ratio (DSCR) above 100%;
- c. Current Ratio above 100%;
- d. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- e. Menjaga ekuitas selalu positif.
- f. Melaksanakan pembangunan Apartemen berjalan sesuai dengan rencana saat pengajuan kredit.
- g. Menyerahkan laporan yang ditandatangani pejabat yang berwenang sesuai dengan Anggaran Dasar terkait perkembangan proyek setiap 3 bulan.
- h. Menyerahkan Laporan Keuangan Semesteran paling lambat 30 hari setelah tanggal pelaporan dan Laporan Auditor Independen maksimal 120 hari setelah tanggal pelaporan.
- i. Menyerahkan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Appraisal Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- j. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
- k. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
- l. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp28.298.750.000.

Per 31 March 2025, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

Payments made for the periods ended March 31, 2025 and December 31, 2024, amounted Nil and IDR28.298.750.000, respectively.

As of March 31, 2025, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
– Adhi City Sentul**

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) No. 259/S/CSTD/VII/2021 tanggal 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 jatuh tempo pada tanggal 26 Agustus 2024 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. 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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended*

*March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

**PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
– Adhi City Sentul**

Based on the Lending Agreement (SP2K) No. 65/S/CSTD/III/2021 dated March 16, 2021 the Company obtained a Construction Working Capital Credit Facility for Housing Development Bhumi Anvaya Adhi City Sentul as many as 351 housing units and infrastructure. The facility matures on August 26, 2024 with the following terms and conditions:

- *Credit limit IDR 105.000.000.000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee of 0.5%;*
- *Interest Rate 9,00% p.a;*
- *Fine 2%;*
- *APHT fee at 0.50%*

The credit facilities are guaranteed by:

- a. Land and building housing project Bhumi Anvaya Adhi City Sentul;*
- b. Receivables related to income from Bhumi Anvaya Adhi City Sentul Housing units which are tied with cessie or fiducia.*

Group is required to comply with several restrictions, among others:

- a. DER is maximum of 500%;*
- b. Current Ratio above 100%;*
- c. The ratio of paid up capital to credit is at minimum 10%; and*
- d. Maintain equity to be positive.*
- e. Carrying out the construction of the apartment goes according to the plan when applying for credit.*
- f. Submit a report signed by the authorized official in accordance with the Articles of Association regarding project progress every 3 months.*
- g. Submit Semester Financial Reports no later than 30 days after the reporting date and Independent Auditor Reports a maximum of 120 days after the reporting date.*
- h. Submit the results of the Collateral Appraisal conducted by an Independent*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- Independen setiap 18 (delapan belas) bulan sejak tanggal penilaian terakhir.
- i. Mengizinkan BTN atau pihak yang ditunjuk BTN untuk melakukan pemeriksaan atas aktivitas usaha Perusahaan, mencakup informasi keuangan, perkembangan konstruksi, dan perkembangan penjualan unit atas proyek yang dibiayai oleh BTN.
 - j. Setelah proyek apartemen selesai dibangun, Perusahaan wajib menyerahkan Surat Rekomendasi Kelaikan Huni yang dikeluarkan oleh Dinas tertentu.
 - k. Memasang umbul-umbul dan/papan proyek yang menginformasikan bahwa proyek Apartemen didukung dan bekerjasama dengan Bank BTN dan membebaskan biaya atas branding Bank BTN dalam lingkungan/kawasan proyek Apartemen.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp57.408.500.000.

Per 31 March 2025, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman bank.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit *Cash Collateral* No. 0063/KBA-OKR/2024 tanggal 26 Januari 2024, Perusahaan memperoleh Fasilitas KMK *Cash Collateral* untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 4 (empat) bulan sampai dengan tanggal 26 Mei 2024. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp4.750.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0,5%;
- Suku Bunga 6% per tahun.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- Appraisal every 18 (eighteen) months from the date of the last appraisal.*
- i. Permit BTN or a party appointed by BTN to conduct inspections of the Company's business activities, including financial information, construction developments, and unit sales developments for projects financed by BTN.*
 - j. After the apartment project is completed, the Company is required to submit a Letter of Recommendation for Habitability issued by a certain Service.*
 - k. Installing banners and/or project boards informing that the Apartment project is supported and in collaboration with Bank BTN and frees fees for Bank BTN branding in the Apartment project environment/ area.*

Payments made for the periods ended March 31, 2025, and December 31, 2024 amounted to Nil and IDR 57.408.500.000, respectively.

As of March 31, 2025, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each bank loan agreement.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Based on the Cash Collateral Credit Agreement No. 0063/KBA-OKR/2024 dated January 26 2024, the Company obtained a KMK Cash Collateral Facility for working capital. The loan term is 4 (four) months until May 26, 2024. The facility has the following terms and conditions:

- Credit limit of IDR4,750,000,000;*
- The type of credit non revolving;*
- Provision fee of 0,5%;*
- Interest Rate at 6% p.a.*

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

- Menjadikan deposito senilai Rp5.000.000.000 sebagai jaminan pinjaman.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp665.530.800.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp665.530.800.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit *Cash Collateral* No. 0108/KBA-OKR/2024 tanggal 12 Februari 2024, Perusahaan memperoleh Fasilitas KMK *Cash Collateral* untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 12 Februari 2025. Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp85.500.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0.5%;
- Suku Bunga 6% per tahun.
- Menjadikan deposito senilai Rp90.000.000.000 sebagai jaminan pinjaman.

Saldo utang bank per 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp85.500.000.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp85.500.000.000.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Berdasarkan Perjanjian Kredit *Cash Collateral* No. 0309/KBA-OKR/2024 tanggal 16 Mei 2024, Perusahaan memperoleh Fasilitas KMK *Cash Collateral* untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman 12 (dua belas) bulan sampai dengan tanggal 16 Mei 2025.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

- *Using a deposit worth IDR 5,000,000,000 as loan collateral.*

Total disbursements up to March 31, 2025 and December 31, 2024, amounted to Nil and IDR 665,530,800, respectively.

Payments made for the periods ended March 31, 2025 and December 31, 2024 amounted to nil and IDR 665,530,800, respectively.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Based on the Cash Collateral Credit Agreement No. 0108/KBA-OKR/2024 dated February 12 2024, the Company obtained a KMK Cash Collateral Facility for working capital. The loan term is 12 (twelve) months until February 12 2025. The facility has the following terms and conditions:

- *Credit limit of IDR85,500,000,000;*
- *The type of credit non revolving;*
- *Provision fee of 0.5%;*
- *Interest Rate at 6% p.a.*
- *Using a deposit worth IDR 90,000,000,000 as loan collateral*

The bank loan balance as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to IDR 85.500.000.000, respectively.

Total disbursements up to March 31, 2025 and December 31, 2024, amounted to Nil and IDR 85.500.000.000, respectively.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk

Based on the Cash Collateral Credit Agreement No. 0309/KBA-OKR/2024 dated May 16 2024, the Company obtained a KMK Cash Collateral Facility for working capital. The loan term is 12 (twelve) months until May 16, 2025. The facility has the following terms and conditions:

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp38.000.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya provisi 0.37%;
- Suku Bunga 6% per tahun.
- Menjadikan deposito senilai Rp40.000.000.000 sebagai jaminan pinjaman.

- Credit limit of IDR 38,000,000,000;
- The type of credit non revolving;
- Provision fee of 0,37%;
- Interest Rate at 6% p.a.
- Using a deposit worth IDR 40,000,000,000 as loan collateral

Saldo utang bank per 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 38.000.000.000.

The bank loan balance as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to IDR 38.000.000.000, respectively.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp 38.000.000.000.

Total disbursements up to March 31, 2025 and December 31, 2024, amounted to Nil and IDR 38.000.000.000, respectively.

24. Utang Lembaga Keuangan

24. Financial Institution Payable

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
Pihak Ketiga			Third Parties
PT Indonesia Infrastructure Finance	119.835.000.000	126.492.500.000	PT Indonesia Infrastructure Finance
Jumlah	<u>119.835.000.000</u>	<u>126.492.500.000</u>	Total

Berdasarkan Perjanjian No. PF.02/IV/IIF-TL/2023 tanggal 18 April 2023, Perusahaan memperoleh Fasilitas Pinjaman Berjangka Senior. Jangka waktu pinjaman 4 (empat) tahun sampai dengan tanggal Maret 2027.

Based on Agreement No. PF.02/IV/IIF-TL/2023 dated 18 April 2023, the Company obtained a Senior Term Loan Facility. The loan term is 4 (four) years until March 2027.

Fasilitas tersebut mempunyai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- Plafond kredit Rp133.150.000.000;
- Sifat kredit non revolving;
- Biaya Fasilitas 0.5%;
- Biaya Struktur 0.5%;
- Biaya Komitmen 0.25%;
- Suku Bunga 10% per tahun;
- Denda 2%;
- Biaya APHT Rp600.000.000.

This facility has the following terms and conditions:

- Credit ceiling IDR 133,150,000,000;
- Non-revolving nature of credit;
- Facility Fee 0.5%;
- Structure Fee 0.5%;
- Commitment Fee 0.25%;
- Interest rate 10% per year;
- Fine at 2%;
- APHT fee IDR 600,000,000.

Fasilitas pinjaman tersebut dijamin dengan:
a. Tanah dan bangunan Komersial Area dan Tower 1 proyek Cisauk Point.

The loan facility is secured by:
a. Land and buildings in the Commercial Area and Tower 1 of the Cisauk Point project.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

b. Piutang yang berkaitan dengan pendapatan atas unit-unit Cisauk Point yang diikat dengan cession atau fiduciary.

Saldo utang bank per 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp119.835.000.000 dan Rp126.492.500.000.

Jumlah pencairan sampai dengan 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Nihil dan Rp6.237.240.575.

Pembayaran yang dilakukan untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 sebesar Rp 6.657.500.000.

Perusahaan terikat dengan syarat-syarat, antara lain:

- Rasio Utang terhadap Ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) dari Penerima Pinjaman tidak boleh melebihi 5 (lima) kali;
- Rasio Lancar (*Current Ratio*) dari Penerima Pinjaman tidak boleh kurang dari 1,1 (satu koma satu) kali; dan
- DSCR dari Penerima Pinjaman tidak boleh kurang dari 1 (satu) kali.

Per 31 March 2025, Perusahaan telah memenuhi seluruh batasan-batasan keuangan seperti yang tertuang dalam masing-masing perjanjian pinjaman lembaga keuangan.

b. Receivables related to income from Cisauk Point units which are tied to a cession or fiduciary.

The bank loan balance as of March 31, 2025 and December 31, 2024 amounting to IDR 119.835.000.000 and IDR 126.492.500.000, respectively.

Total disbursements up to March 31, 2025, and December 31, 2024 amounted to Nil and IDR 6.237.240.575, respectively.

Payments made for the periods ended March 31, 2025, and December 31, 2024 amounted to IDR 6.657.500.000, respectively.

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

- The Debt-to-Equity Ratio of the Borrower must not exceed 5 (five) times;
- The Current Ratio of the Borrower must not be less than 1.1 (one point one) times; and
- The DSCR of the Borrower must not be less than 1 (one) time.

As of March 31, 2025, The Company has complied with all financial restrictions as stated in each financial institution loan agreement.

25. Utang Lain-lain

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Pihak Berelasi		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	445.412.703.633	377.057.106.290
PT Kereta Api Indonesia	44.385.600.000	44.385.600.000
Perum Damri	16.234.922.000	16.234.922.000
Sub Jumlah	506.033.225.633	437.677.628.290
Pihak Ketiga		
PT Sigmaeltra Propertindo	221.148.070.439	221.148.070.439
Sub Jumlah	221.148.070.439	221.148.070.439
Jumlah	727.181.296.072	658.825.698.729

25. Other Payables

Related Parties
PT Adhi Karya (Persero) Tbk
PT Kereta Api Indonesia
Perum Damri
Sub Total
Third Parties
PT Sigmaeltra Propertindo
Sub Total
Total

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Utang lain-lain pada :

- PT Adhi Karya (Persero) Tbk merupakan transaksi atas pembelian lahan Cikunir dan transaksi atas pinjaman pemegang saham.
- PT Kereta Api Indonesia (Persero) merupakan transaksi atas pemanfaatan lahan di Cisauk Point.
- Perum Damri merupakan transaksi atas pemanfaatan lahan di Oase Park.
- PT Sigmaeltra Propertindo merupakan transaksi atas pembelian lahan di proyek Adhi City Sentul.

Other payable to :

- PT Adhi Karya (Persero) Tbk. is involved in transactions related to the purchase of land in Cikunir and the issuance of shareholder loans.
- PT Kereta Api Indonesia (Persero) is involved in transactions related to the utilization of land in Cisauk Point.
- Perum Damri is involved in transactions related to the utilization of land in Oase Park.
- PT Sigmaeltra Propertindo is involved in the transaction of land in the Adhi City Sentul project.

26. Modal Saham

26. Share Capital

Nama Pemegang Saham	31 Maret 2025 / March 31, 2025		31 Desember 2024 / December 31, 2024		Name of Stakeholders
	Jumlah Lembar/ Number of Shares	Kepemilikan/ Ownership %	Jumlah Modal/ Total Capital Rp		
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	19.999.900.000	90,00%	1.999.990.000.000		PT Adhi Karya (Persero) Tbk
Koperasi Adhi Sejahtera	100.000	0,00%	10.000.000		Koperasi Adhi Sejahtera
Masyarakat	2.222.222.200	10,00%	222.222.220.000		Public
Jumlah	22.222.222.200	100,00%	2.222.222.220.000		Total

Berdasarkan Akta Notaris Nomor 131 tanggal 25 Februari 2022, Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., modal dasar Grup berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham, masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 22.222.222.200 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp 2.222.222.220.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No. AHU- 98.AH.02.02-Tahun 2011.

Based on the Deed No. 131 dated February 25, 2022 of Rosida Rajagukguk-Siregar, S.H., M.Kn., capital stock of company amounted to IDR 8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, respectively IDR 100 share of nominal value. From the total authorized capital, 22,222,222,200 shares have been issued and paid-up with a nominal value of IDR 2,222,222,220,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU- 98.AH.02.02-Tahun 2011.

Berdasarkan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT Adhi Commuter Properti Tbk sesuai akta dari Notaris Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No. 92 tanggal 19 Agustus 2021 modal dasar Perusahaan berjumlah Rp8.000.000.000.000 terbagi atas 80.000.000.000 lembar saham,

Based on Minutes of Annual General Meeting of Shareholders PT Adhi Commuter Properti Tbk in accordance with the deed drawn before Notary Rosida Rajagukguk, S.H., M.Kn., No.92 dated August 19, 2021 capital stock of Company amounted to IDR8,000,000,000,000 divided into 80,000,000,000 shares, with par

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

masing-masing saham bernilai nominal Rp100. Dari modal dasar tersebut, telah ditempatkan dan disetor sejumlah 20.000.000.000 lembar saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000.000, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat No.AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

value amounting to IDR 100. From the total authorized capital, 20,000,000,000 shares have been issued and paid-up with a nominal value of IDR 2,000,000,000,000, and was approved by the Minister of Justice and Human Rights of the Republic Indonesia by letter No. AHU-0045012.AH.01.02. Tahun 2021

27. Tambahan Modal Disetor

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Agio Saham 2.222.222.222 lembar saham dengan nilai nominal Rp100 per saham dengan harga jual antara Rp800 - Rp1.030 per lembar Dikurangi: Biaya Emisi Saham Jumlah	66.718.057.335 (10.085.358.350) 56.632.698.985	66.718.057.335 (10.085.358.350) 56.632.698.985

27. Additional Paid in Capital

Premium of Shares
2,222,222,200 shares with par value Rp100
per share selling price of between Rp800
- Rp1,030 per share
Less: Share Issuance Cost
Total

28. Saldo Laba

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Ditentukan Penggunaannya: Saldo Laba Awal Tahun Saldo Akhir	54.010.882.540 54.010.882.540	54.010.882.540 54.010.882.540
Belum Ditentukan Penggunaannya: Saldo Laba Awal Tahun Penambahan (Pengurangan) Laba Bersih Tahun Berjalan Saldo Akhir	284.092.038.919 16.265.635 284.108.304.554	241.288.319.520 42.803.719.399 284.092.038.919

28. Retained Earnings

Appropriated:
Beginning Balance
Ending Balance

Unappropriated:
Beginning Balance
Addition (Deduction)
Profit for the Year
Ending Balance

Berdasarkan Akta Notaris Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tanggal 28 Juni 2022, menyebutkan persetujuan atas pembagian dividen tunai dari laba bersih tahun buku 2021 dengan persentase sebesar 20%, yaitu sebesar Rp26.072.115.513 yang terdiri dari dividen untuk PT Adhi Karya (Persero) Tbk sebesar Rp23.471.998.178, Masyarakat sebesar Rp2.599.999.974 dan Koperasi Jasa Adhi Sejahtera sebesar Rp117.361 dan telah dibayarkan kepada Masyarakat pada tanggal 28 Juli 2022 sebesar Rp2.599.999.974 dan PT Adhi Karya (Persero) Tbk pada tanggal 7 September 2022 sebesar Rp4.692.957.332 sehingga

Based on the Notarial Deed of the Annual General Meeting of Shareholders dated June 28, 2022, stated approval for the distribution of cash dividends from net profit for the 2021 financial year with a percentage of 20%, which is IDR 26,072,115,513 consisting of dividends for PT Adhi Karya (Persero) Tbk amounting to IDR 23,471,998,178 the Community IDR 2,599,999,974 and the Adhi Sejahtera Jasa Cooperative of IDR 117,361 and was paid to the Community on July 28 2022 amounting to IDR 2,599,999,974 and PT Adhi Karya (Persero) Tbk on September 7 2022 amounting to IDR 4,692,957.332 so that it is still payable in the amount of IDR 18,780,142,238 (Note 19).

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
Notes to The Consolidated
Financial Statements

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

masih terutang sebesar Rp18.780.142.238
(Catatan 19).

29. Kepentingan Non-Pengendali Entitas Anak

29. Non-Controlling Interest in Subsidiaries

31 Maret 2025 / March 31, 2025					
	Nilai Awal/ Beginning Ownership %	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0,01	8.719.999	12.058	-	8.732.057
Jumlah		8.719.999	12.058	-	8.732.057
31 Desember 2024 / December 31, 2024					
	Nilai Awal/ Beginning Ownership %	Bagian Laba (Rugi) Tahun Berjalan/ Profit (Loss) Current Year Rp	Penambahan (Pengurangan)/ Addition (Deduction) Rp	Nilai Akhir/ Ending Balance Rp	
PT Mega Graha Citra Perkasa	0,01	8.675.598	44.401	-	8.719.999
Jumlah		8.675.598	44.401	-	8.719.999

Kepentingan nonpengendali atas aset bersih
entitas anak:

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024	
PT Mega Graha Citra Perkasa	8.732.057	8.719.999	PT Mega Graha Citra Perkasa

Kepentingan nonpengendali atas laba (rugi)
bersih entitas anak:

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
PT Mega Graha Citra Perkasa	12.058	(15.563)	PT Mega Graha Citra Perkasa

30. Pendapatan Usaha

30. Revenue

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Properti			Property
LRT City Bekasi Eastern Green	7.107.279.107	10.276.280.198	LRT City Bekasi Eastern Green
Adhi City Sentul 1	3.328.836.200	3.280.600.000	Adhi City Sentul 1
LRT City Sentul	8.482.883.965	9.493.781.422	LRT City Sentul
Cisauk Point	599.331.649	2.752.962.591	Cisauk Point
Mega Graha Cipta Perkasa	637.500.000	-	Mega Graha Cipta Perkasa
Operasi Bersama			Join Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	1.830.828.596	11.565.895.931	JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	22.210.199.905	17.122.666.736	JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)
Sub Jumlah	44.196.859.422	54.492.186.878	Sub Total

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024
Hotel		
Hotel GrandDhika Jakarta	15.770.675.119	16.832.520.119
Hotel GrandDhika Medan	5.148.795.867	5.347.956.760
Hotel GrandDhika Semarang	4.458.628.639	4.893.706.255
Sub Jumlah	25.378.099.625	27.074.183.134
Sewa		
LRT City MTH	539.876.100	354.876.350
Cisauk Point	352.974.600	-
Sub Jumlah	892.850.700	354.876.350
Jumlah / Total	70.467.809.747	81.921.246.362

Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang
Sub Total
Rent
LRT City MTH
Cisauk Point
Sub Total
Total

Komponen pendanaan signifikan atas liabilitas kontrak pada tanggal 31 March 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Nihil.

The significant financing component for the liabilities as of March 31, 2025 and 2024 amounted to Nil, respectively.

Tidak terdapat pelanggan dengan nilai pelanggan penjualan di atas 10% dari pendapatan neto untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 2024.

There are no customers with sales customer value above 10% of net revenue for the periods ending March 31, 2025 and 2024.

31. Beban Pokok Pendapatan

31. Cost of Revenues

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024
Properti		
LRT City Bekasi Eastern Green	6.981.871.864	8.951.549.128
LRT City Sentul	7.410.291.175	7.464.074.942
Adhi City Sentul	2.201.949.865	-
Cisauk Point	352.816.840	2.025.374.151
Mega Graha Cipta Perkasa	305.928.737	-
Operasi Bersama		
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)	1.742.054.361	9.550.696.944
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)	16.876.967.871	12.613.028.659
Sub Jumlah	35.871.880.713	40.604.723.824
Hotel		
Hotel GrandDhika Jakarta	11.132.941.077	11.375.986.464
Hotel GrandDhika Medan	4.314.460.838	4.223.301.627
Hotel GrandDhika Semarang	3.850.736.496	3.793.264.528
Sub Jumlah	19.298.138.411	19.392.552.619
Jumlah / Total	55.170.019.124	59.997.276.443

Property
LRT City Bekasi Eastern Green
LRT City Sentul
Adhi City Sentul
Cisauk Point
Mega Graha Cipta Perkasa
Join Operation
JO ACP - UJP (LRT City Jatibening)
JO ACP - UJP (LRT City Ciracas)
Sub Total
Hotel
Hotel GrandDhika Jakarta
Hotel GrandDhika Medan
Hotel GrandDhika Semarang
Sub Total
Total

Beban pokok pendapatan dari properti dan operasi bersama merupakan hasil kapitalisasi dari aset real estat dan biaya dibayar di muka lain lain (Catatan 8 dan 10).

Cost of revenue from property and joint operation representing the result of the capitalization of real estate assets and other prepaid expenses (Notes 8 and 10).

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

32. Beban Umum dan Administrasi

32. General and Administrative Expense

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Pegawai	5.132.721.443	5.033.147.379	Employees
Jasa Profesional	726.611.750	163.666.666	Professional Fees
Kantor	752.428.166	2.005.626.482	Office
Penyusutan dan amortisasi (Catatan 14 dan 15)	156.675.000	156.675.000	Depreciation and amortization (Note 14 and 15)
Pendidikan dan Pelatihan	11.000.000	16.922.000	Education and Training
Lain-lain (Masing-masing dibawah Rp100 Juta)	52.382.850	184.299.905	Others (Each Below Rp100 Million)
Jumlah	6.831.819.209	7.560.337.432	Total

33. Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih

33. Other Income (Expenses) - Nett

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Pendapatan Lainnya :			Other Income:
Penghasilan Bunga	1.325.372.072	2.818.081.204	Interest Income
Pendapatan Lainnya	3.484.351.236	4.232.139.631	Other Income
Jumlah Pendapatan Lainnya	4.809.723.307	7.050.220.835	Total Other Income
Beban Lainnya :			Beban Lainnya / Other Expense :
Bagi Hasil atas Pengelolaan Hotel	(5.167.967.037)	(6.529.385.919)	Profit Sharing on Hotel Management
Bagi Hasil atas Pemanfaatan Lahan	(292.422.711)	(604.366.976)	Profit Sharing for Land Utilization
Corporate Social Responsibility	(33.399.584)	(25.172.050)	Corporate Social Responsibility
Beban Lain-lain	(3.141.507.031)	(2.044.401.016)	Other Expense
Jumlah Beban Lainnya	(8.635.296.363)	(9.203.325.961)	Total Other Expense
Jumlah	(3.825.573.056)	(2.153.105.126)	Total

Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Cisauk merupakan sharing profit terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Cisauk antara grup dengan PT Kereta Api Indonesia (Persero) dengan porsi 75 : 25 atas pendapatan perusahaan setelah pajak.

Profit sharing on Cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Cisauk project apartment between the group and PT Kereta Api Indonesia (Persero) with a portion of 75 : 25 of the company's income after tax.

Bagi hasil (rugi) atas pengelolaan hotel merupakan sharing profit (loss) atas pengelolaan hotel Grandhika dengan PT Adhi Karya (Persero) Tbk berdasarkan perjanjian No. 112-1/02/ADCP/I/2023 tanggal 23 Januari 2023 dengan target minimal yang ditetapkan oleh PT Adhi Karya, perusahaan wajib membayar profit sharing dengan persentase 85:15 dari EBITDA.

Profit (loss) sharing on hotel management is profit sharing for managing the Grandhika hotel with PT Adhi Karya (Persero) Tbk based on agreement No.112-1/02/ADCP/I/2023 dated January 23, 2023, with a minimum target set by PT Adhi Karya, the company obliged to pay profit sharing with percentage of 85:15 from EBITDA.

Penghasilan lainnya merupakan penghasilan (Beban) Lainnya diluar bisnis utama seperti, sewa lahan LRT, Coffee shop dan rekalkulasi beban pokok pendapatan proyek MTH 27.

Other income (Expenses) is other income outside the main business such as, LRT land leases, coffee shops, and recalculation of the cost of revenue of the MTH 27 project.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

34. Beban Keuangan

34. Financial Charge

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Bunga Pinjaman	933.273.433	1.362.549.293	Loan Interest
Beban Keuangan lainnya	1.085.271.412	427.195.026	Other Financial Charge
Amortisasi Biaya Provisi/Emisi Obligasi	699.573.422	854.717.366	Provision Cost/Bond Issuance Amortization
Beban Bunga Obligasi	556.427.330	884.253.750	Bond Interest Expense
Jumlah / Total	3.274.545.596	3.528.715.435	Jumlah / Total

35. Laba Per Saham Dasar

35. Basic Earning Per Share

Labanya untuk tujuan penghitungan laba per saham adalah sebagai berikut:

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

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	16.265.635	7.114.783.300	Profit Attributable to Owner of the Parent Entity

Jumlah saham berdasarkan rata-rata tertimbang saham beredar untuk tujuan penghitungan laba per saham dasar adalah saham per 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, sebanyak 22.222.222.200 dan 20.000.000.000 saham.

The number of shares based on weighted average of outstanding shares for the calculation of basic earning per share are number of shares as of December 31, 2023 and December 31, 2022 amounted to 22,222,222,200 and 20,000,000,000 shares, respectively.

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Maret 2024 / March 31, 2024	
Labanya yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk	16.265.635	7.114.783.300	Profit Attributable to Owner of the Parent Entity
Rata-rata Tertimbang Saham Beredar (lembar)	22.222.222.200	22.222.222.200	Weighted Average of Earnings per Share
Labanya Bersih Per Saham	0,00	0,32	Net Earning Per Share

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

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

36. Sifat dan Transaksi Pihak Berelasi

36. Nature and Related Parties Transaction

Berikut ini adalah pihak berelasi dengan Pemerintah yang merupakan entitas yang dikendalikan, dikendalikan bersama atau dipengaruhi secara signifikan oleh Pemerintah:

Here is related parties which relate to government entities controlled, jointly controlled or significantly influenced by the Government:

PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Pihak Berelasi/Related Parties	Sifat Pihak Berelasi/Nature of Relationship	Transaksi/Transaction
PT Adhi Karya (Persero) Tbk	Entitas Induk/Parent Entity	Penyetoran modal, Penagihan atas Pembelian Unit, Sewa Lahan, dan Pemasok/ Investor, Billing for Unit Purchases, Land Rent, and Supplier
Koperasi Jasa Adhi Sejahtera	Pemegang Saham/Shareholder	Penyetoran modal dan Pemberi sewa kendaraan/Investor and Lessor of Vehicle
PT Adhi Persada Properti	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Pemasok/Supplier
PT Adhi Persada Gedung	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Kontraktor pembangunan apartemen/Apartment construction contractor
PT Adhi Persada Beton	Entitas Sepengendali/Entity Under Common Control	Penagihan atas Sewa Lahan/ Billing for Land Rent
PT Jasa Marga (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Cisauk merupakan sharing profit terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Cisauk/ Profit sharing on Cisauk land is profit sharing on the distribution of profit (loss) from the sale of the Cisauk project apartment
PT Virama Karya (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Superintending Company of Indonesia	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Piutang Usaha/Account Receivables
PT Telekomunikasi Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Krakatau Steel (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Pemasok/Supplier
PT Kereta Api Indonesia (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/ Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Utang Usaha/Account Payables
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya dan Utang Bank/Placement of current accounts and placement of restricted cash and bank loan
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel, Penempatan giro dan penempatan kas yang dibatasi penggunaannya/Billing for Hotel Services , Placement of current accounts and placement of restricted cash
PT PLN (Persero)	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel/Billing for Hotel Services
PT PLN Enjiniring	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penagihan atas Penggunaan Jasa Hotel/Billing for Hotel Services
Perum Damri	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Bagi hasil atas pemanfaatan lahan Oase Park merupakan sharing profit terhadap pembagian laba (rugi) hasil penjualan dari apartemen proyek Oase Park/ Profit sharing on Oase Park land is profit sharing on the distribution of profit (loss)
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	Dikendalikan oleh Pemerintah Pusat RI/Controlled by the Central Government of the Republic of Indonesia	Penempatan penempatan dana yang dibatasi penggunaannya dan Utang Bank/Placement of restricted cash and bank loan

Transaksi pada aset dan persentase
terhadap total asset:

Transactions in assets and the percentage of total
assets:

Aset	31 Maret 2025 / March 31, 2025		31 Desember 2024 / December 31, 2024		Assets
	Rp	%	Rp	%	
Kas dan Setara Kas (Catatan 4)	22,168,175,504	0.32	20,706,299,363	0.30	Cash and Cash Equivalents (Note 4)
Dana Yang Dibatasi Penggunaannya (Catatan 5)	128,000,000,000	1.86	130,000,000,000	1.91	Restricted Fund (Note 5)
Piutang Usaha (Catatan 6)	543,611,719	0.01	731,760,347	0.01	Accounts Receivable (Note 6)
Uang Muka (Catatan 9)	5,137,111,818	0.07	5,137,111,818	0.08	Advances (Note 9)
Piutang Lain-lain (Catatan 12)	3,135,398,108	0.05	9,169,847,062	0.13	Other Receivables (Note 12)
Aset Lain-lain (Catatan 16)	150,020,332,909	2.18	149,571,299,868	2.19	Other Asset (Note 16)
Jumlah Aset	309,004,630,058	4.48	315,316,318,458	2.41	Total Assets

Transaksi pada liabilitas dan persentase
terhadap total liabilitas:

Transactions in liabilities and the percentage
of total liabilities:

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2025 / March 31, 2025		31 Desember 2024 / December 31, 2024		
	Rp	%	Rp	%	
Liabilitas					Liabilities
Utang Usaha (Catatan 17)	649.215.026.468	15,17	579.703.923.444	13,79	Accounts Payable (Note 17)
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya (Catatan 20)	20.344.298.882	0,48	20.135.289.255	0,48	Other Short Term Liabilities (Note 20)
Utang Bank (Catatan 23)	245.234.000.000	5,73	249.062.000.000	5,92	Bank Loans (Note 23)
Utang Lain-lain (Catatan 25)	506.033.225.633	11,82	437.677.628.290	10,41	Other Payable (Note 25)
Jumlah Liabilitas	1.420.826.550.982	20,60	1.286.578.840.989	25,41	Total Liabilities

Manajemen Kunci

Jumlah remunerasi yang diterima Dewan Komisaris untuk 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp271.386.180 dan Rp1.230.315.750, sedangkan untuk Direksi untuk 31 March 2025 dan 31 Desember 2024 masing-masing sebesar Rp663.822.500 dan Rp 3.189.324.000.

Tidak terdapat transaksi dengan pihak berelasi yang dilakukan oleh manajemen kunci untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal 31 March 2025 dan 31 Desember 2024.

Key Management

The amount of remuneration received by the Board of Commissioners for March 31, 2025, and 31 December 2024 is IDR 271.386.180 and IDR 1.230.315.750 respectively, while for the Board of Directors March 31, 2025 and 31 December 2024 it is IDR 663.822.500 and IDR 3.189.324.000, respectively.

There was no transactions with related parties are carried out by the key management for the years ended March 31, 2025, and December 31, 2024.

37. Perjanjian Operasi Bersama

37. Joint Operation Agreement

a. Proyek Gateway Park

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Nusawijaya Propertindo untuk pembangunan Proyek Gateway Park. Selanjutnya berdasarkan addendum pada akta No. 2 tanggal 7 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., mengenai penunjukan PT Urban Jakarta Propertindo sebagai pengganti PT Nusawijaya Propertindo. Selanjutnya dalam akta No. 22 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti Tbk sebagai pengganti PT Adhi Karya Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut.

b. Proyek Urban Signature

Berdasarkan Akta No. 2 tanggal 23 Desember 2016 yang dibuat dihadapan

a. Gateway Park Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated March 2, 2017 made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk made joint operation agreement with PT Nusawijaya Propertindo for development of Gateway Park Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 2 dated June 7, 2017, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Urban Jakarta Propertindo as substitute of PT Nusawijaya Propertindo. Furthermore, based on notarial deed No. 22 dated July 30, 2018 appointed PT Adhi Commuter Properti Tbk as substitute of PT Adhi Karya Tbk in the cooperation agreement.

b. Urban Signature Project

Based on Notarial Deed No. 2 dated December 23, 2016 made before Notary

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

Notaris Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk melakukan perjanjian kerjasama operasi bersama dengan PT Urban Jakarta Propertindo untuk pembangunan Proyek Urban Signature. Selanjutnya dalam akta No. 23 tanggal 30 Juli 2018 menunjuk PT Adhi Commuter Properti Tbk sebagai pengganti PT Adhi Karya Tbk dalam perjanjian kerjasama tersebut

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

Chilmiyati Rufaida S.H., PT Adhi Karya Tbk made joint operation agreement with PT Urban Jakarta Propertindo for development of Urban Signature Project. Furthermore, based on notarial deed addendum No. 23 dated July 30, 2018, made before Notary Chilmiyati Rufaida S.H., regarding appointment of PT Adhi Commuter Properti Tbk as substitute of PT Adhi Karya Tbk in the cooperation agreement.

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

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

**a. Kategori dan Kelas Instrumen
Keuangan**

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Aset Keuangan:		
Kas dan Bank	27,774,299,352	35,404,621,650
Piutang Usaha		
Pihak Berelasi	543,611,719	731,760,347
Pihak Ketiga	27,163,568,266	27,582,988,583
Pendapatan Diakui di Muka	55,903,325,298	54,679,620,796
Piutang Lain-lain		
Pihak Berelasi	3,135,398,108	9,169,847,062
Pihak Ketiga	61,411,091,286	55,989,234,108
Jumlah Aset Keuangan	175,931,294,029	183,558,072,546
Liabilitas Keuangan:		
Liabilitas pada Biaya Perolehan Diamortisasi		
Utang Usaha		
Pihak Berelasi	649,215,026,468	579,703,923,444
Pihak Ketiga	474,218,932,565	537,054,899,229
Liabilitas Sewa	793,109,378	793,109,378
Liabilitas Jangka Pendek Lainnya		
Pihak Berelasi	20,344,298,882	20,135,289,255
Pihak Ketiga	1,941,414,577	2,116,251,981
Utang Obligasi	595,393,063,810	594,845,521,893
Utang Sukuk	277,462,921,033	268,414,235,028
Utang Bank	121,734,000,000	249,062,000,000
Jumlah Liabilitas Keuangan	2,141,102,766,713	2,252,125,230,208

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

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

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

Financial Assets:
Cash on Hand and in Banks
Trade Receivable
Related Parties
Third Parties
Accrued Revenue
Other Receivables
Related Parties
Third Parties
Total Financial Assets
Financial Liabilities:
Liabilities at Amortized Cost
Trade Payables
Related Parties
Third Parties
Lease Liabilities
Other Short-Term Liabilities
Related Parties
Third Parties
Bonds Payable
Sukuk Payable
Bank Loans
Total Financial Liabilities

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

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

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

di pasar, produk dan praktek pasar terbaik.

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

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

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

i. Risiko Kredit

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

Instrumen keuangan Grup yang mempunyai potensi atas risiko kredit terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, tagihan bruto, piutang retensi dan piutang lain-lain. Jumlah eksposur risiko kredit maksimum sama dengan nilai tercatat atas akun-akun tersebut. Rincian umur piutang usaha dapat dilihat pada Catatan 6.

Grup mengelola risiko kredit dengan menetapkan batasan jumlah risiko yang dapat diterima untuk masing-

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

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

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

The main financial risks facing by Group are credit risk, interest rate risk, liquidity risk, foreign currency exchange rates and the risk of changes in government policy, socio - economic and political conditions. Attention to this risk management has increased significantly by considering changes and financial market volatility in Indonesia and internationally.

i. Credit Risk

Credit risk is the loss arising from customers who fail to meet their contractual obligations.

Group's financial instruments that have the potential for credit risk consist of cash and cash equivalents, accounts receivable, gross receivables, retention receivable and other receivables. Total maximum credit risk exposure equal to the carrying value of these accounts. The details of aging of business receivables can be found in Note 6.

Group manage credit risk by setting limits of the amount of acceptable risk for each customer and are more

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

masing pelanggan dan lebih selektif dalam pemilihan bank dan institusi keuangan, yaitu hanya bank dan institusi keuangan ternama dan yang berpredikat baik yang dipilih.

Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran atas utang usaha yang akan jatuh tempo di 2024 (Catatan 17), antara lain:

1. Untuk Pembayaran utang usaha, Perusahaan menyiapkan beberapa sumber dana, dimulai dari Piutang yang dibayarkan oleh Konsumen (debitur) baik secara langsung maupun oleh pihak ketiga dalam hal ini perbankan yang bekerjasama untuk menyediakan fasilitas KPA dan/atau KPR.
2. Selain itu, Perusahaan telah menyiapkan rencana pembayaran utang Usaha dengan aksi korporasi berusaha refinancing keuangan dalam bentuk Obligasi berkelanjutan III, ADCP Tahap III 2023 sebanyak-banyaknya Rp500.000.000.000 dengan alokasi dana untuk refinancing dan modal kerja

ii. Risiko Likuiditas

Tanggung jawab utama untuk manajemen risiko likuiditas terletak pada dewan direksi, yang telah membentuk kerangka kerja manajemen risiko likuiditas yang sesuai untuk manajemen Grup dan pendanaan jangka pendek - menengah dan jangka panjang dan persyaratan manajemen likuiditas. Grup mengelola risiko likuiditas dengan memelihara cadangan yang memadai, fasilitas perbankan dan fasilitas pinjaman cadangan, dengan terus memantau arus kas prakiraan dan aktual, dan dengan cara

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

selective in the choice of banks and financial institutions, which only reputable and well predicated.

Furthermore, the Company has prepared payment plans for these accounts payable maturing in 2024 (Note 17), including:

1. *To paid accounts payable, the Company prepares several sources of funds, starting from Receivables paid by Consumers (debtors) either directly or by third parties, in this case banks that collaborate to provide KPA and/or KPR facilities.*
2. *In addition, the Company has prepared a business debt repayment plan with corporate action seeking financial refinancing in the form of Sustainable Bonds III, ADCP Phase III 2023 of a maximum of IDR 500,000,000,000 with allocation of funds for refinancing and working capital*

ii. Liquidity Risk

The ultimate responsibility for liquidity risk is in board of directors, whom has established liquidity risk management framework suitable for the management of Group's short - medium and longterm funding as well as and liquidity management requirements. Group manages liquidity risk by maintaining adequate reserves, banking facilities and reserve borrowing facilities, by continuously monitoring forecast and actual cash flows, and by matching the maturity profiles of financial assets and liabilities.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

mencocokkan profil jatuh tempo aset
dan liabilitas keuangan.

iii. Manajemen Permodalan

Tujuan dari Grup dalam mengelola permodalan adalah untuk kelangsungan usaha Grup untuk dapat memberikan hasil kepada pemegang saham dan manfaat kepada pemangku kepentingan lainnya, dan memelihara optimalisasi struktur permodalan..

Grup menetapkan sejumlah modal sesuai proporsi terhadap risiko. Grup mengelola struktur modal dan membuat penyesuaian dengan memperhatikan perubahan kondisi ekonomi dan karakteristik risiko aset yang mendasari. Konsisten dengan Grup lain dalam industri, Grup memonitor modal dengan dasar rasio utang terhadap modal yang disesuaikan. Rasio ini dihitung sebagai berikut: utang neto dibagi modal yang disesuaikan. Utang neto merupakan total utang (sebagaimana jumlah dalam laporan posisi keuangan) dikurangi kas dan setara kas. Modal yang disesuaikan terdiri dari seluruh komponen ekuitas (meliputi modal saham dan saldo laba).

	31 Maret 2025 / March 31, 2025	31 Desember 2024 / December 31, 2024
Total Liabilitas	4.279.795.861.692	4.204.094.278.782
Dikurangi: Kas dan Setara Kas	27.774.299.352	35.404.621.650
Liabilitas Bersih	4.252.021.562.340	4.168.689.657.132
Jumlah Ekuitas	2.616.982.838.136	2.616.966.560.443
Rasio Utang terhadap Modal	162%	159%

iii. Capital Management

The objectives of the Group when managing capital are to safeguard Group's ability to continue as a going concern in order to provide returns to shareholders and benefits for other stakeholders, and to maintain an optimal capital structure.

The Group set a number of capital in proportion to the risk. The Group manages its capital structure and makes adjustments taking into account changes in economic conditions and risk characteristics of the underlying asset. Consistent with other companies in the industry, the Group monitors capital on the basis of the ratio of adjusted debt to capital. This ratio is calculated as follows: net debt divided by adjusted capital. Net debt is total debt (as the amount in the statement of financial position) less cash and cash equivalents. Adjusted capital comprises all components of equity (including capital stock and retained earnings).

Total Liabilities
Deduct: Cash and Cash Equivalents
Net Liabilities
Total Equity
Net Payables to Equity Ratio

39. Informasi Tambahan Arus Kas

Rekonsiliasi Liabilitas dari Aktivitas Pendanaan

Tabel di bawah ini menjelaskan perubahan dalam liabilitas Grup yang timbul dari aktivitas pendanaan, termasuk perubahan yang timbul dari

39. Supplemental Cash Flows Information

Reconciliation of Liabilities Arising From Financing Activities

The table below details changes in the Group's liabilities arising from financing activities, including both cash and noncash changes. Liabilities arising from

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

arus kas dan perubahan nonkas.
Liabilitas yang timbul dari aktivitas
pendanaan adalah liabilitas yang arus
kas, atau arus kas masa depannya,
diklasifikasikan dalam laporan arus kas
konsolidasian Grup sebagai arus kas dari
aktivitas pendanaan.

	1 Januari 2025/ January 1, 2025 Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes Rp	31 Maret 2025 / March 31, 2025 Rp
		Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment Rp		
Liabilitas Sewa / <i>Lease Liabilities</i>	793.109.378	-	-	-	793.109.378
Utang Lembaga Keuangan / <i>Financial Institution Payable</i>	126.492.500.000	-	(6.657.500.000)	-	119.835.000.000
Utang Bank / <i>Bank Loan</i>	249.062.000.000	-	(3.828.000.000)	-	245.234.000.000
Utang Sukuk / <i>Sukuk Payable</i>	268.414.235.028	-	-	9.048.686.005	277.462.921.033
Utang Obligasi / <i>Bonds Payable</i>	594.845.521.893	-	-	547.541.917	595.393.063.810
Utang Lain-lain / <i>Other Payable</i>	658.825.698.729	68.355.597.343	-	-	727.181.296.072
Jumlah / <i>Total Liabilities</i>	1.898.433.065.028	68.355.597.343	(10.485.500.000)	9.596.227.922	1.965.899.390.293

	1 Januari 2024 / January 1, 2024 Rp	Arus Kas dari Aktivitas Pendanaan/ Financing Cash Flows		Perubahan Non Kas/ Non-Cash Changes Rp	31 Desember 2024 / December 31, 2024 Rp
		Penambahan/ Additional Rp	Pembayaran/ Payment Rp		
Liabilitas Sewa / <i>Lease Liabilities</i>	1.340.817.896	-	(1.424.817.896)	877.109.378	793.109.378
Utang Lembaga Keuangan / <i>Financial Institution Payable</i>	126.912.759.425	6.237.240.575	(6.657.500.000)	-	126.492.500.000
Utang Bank / <i>Bank Loan</i>	231.814.450.000	124.165.530.800	(106.917.980.800)	-	249.062.000.000
Utang Lain-lain / <i>Other Payable</i>	393.727.706.290	27.715.000.000	-	237.382.992.439	658.825.698.729
Utang Sukuk / <i>Sukuk Payable</i>	234.644.877.675	-	(3.604.600.000)	37.373.957.353	268.414.235.028
Utang Obligasi / <i>Bonds Payable</i>	601.459.087.314	-	(9.000.000.000)	2.386.434.579	594.845.521.893
Jumlah / <i>Total Liabilities</i>	1.589.899.698.600	158.117.771.375	(127.604.898.696)	278.020.493.749	1.898.433.065.028

40. Segmen Operasi

Berikut ini adalah segmen operasi
berdasarkan segmen usaha:

	31 Maret 2025 / March 31, 2025				
	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Sewa/ Rent	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidated
Pendapatan Usaha/ <i>Revenues</i>	44.196.859.422	25.378.099.625	892.850.700	-	70.467.809.747
Beban Pokok Pendapatan/ <i>Cost of Revenues</i>	(35.871.880.713)	(19.298.138.411)	-	-	(55.170.019.124)
Laba Kotor/ <i>Gross Profits</i>	8.324.978.709	6.079.961.214	892.850.700	-	15.297.790.623
Beban Umum dan Administrasi/ <i>General and Administrative Expenses</i>	(6.831.819.209)	-	-	-	(6.831.819.209)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ <i>Other Income (Expenses) - Net</i>	1.328.794.704	(5.154.367.760)	-	-	(3.825.573.056)
Laba Usaha/ <i>Profit from Operation</i>	2.821.954.204	925.593.454	892.850.700	-	4.640.398.358
Beban Keuangan/ <i>Financial Charges</i>	(3.274.545.596)	-	-	-	(3.274.545.596)
Beban Pajak Final/ <i>Final Tax Expenses</i>	(1.145.944.508)	-	-	-	(1.145.944.508)
Laba Sebelum Pajak/ <i>Profit Before Tax</i>	(1.598.535.900)	925.593.454	892.850.700	-	219.908.254
Beban Pajak Penghasilan/ <i>Current Income Tax</i>	-	(203.630.561)	-	-	(203.630.561)
Laba Periode Tahun Berjalan/ <i>Profit for The Period Year</i>	(1.598.535.900)	721.962.893	892.850.700	-	16.277.693
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/ <i>Profit (Loss) Attributable to</i>					
Pemilik Entitas Induk/ <i>Owner The Parent</i>	(705.685.200)	721.962.893	-	(12.058)	16.265.635
Keperentingan Non Pengendali/ <i>Non-Controlling Interest</i>	-	-	-	12.058	12.058
Laba Bersih/ <i>Net Income</i>	(705.685.200)	721.962.893	-	-	16.277.693
Aset Segmen/ <i>Segment Asset</i>	11.136.152.257.524	25.934.333.529	-	(4.265.307.891.225)	6.896.778.699.828
Liabilitas Segmen/ <i>Segment Liabilities</i>	8.448.381.915.286	17.763.046.350	-	(4.186.349.099.944)	4.279.795.861.691

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

financing activities are those for which
cash flows were, or future cash flows will
be, classified in the Group's consolidated
statement of cash flows as cash flows
from financing activities.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries**
Notes to The Consolidated
Financial Statements

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

	31 Maret 2024 / March 31, 2024				
	Properti/ Property	Hotel/ Hotel	Sewa/ Rent	Eliminasi/ Elimination	Konsolidasi/ Consolidated
Pendapatan Usaha/ Revenues	54.492.186.878	27.074.183.134	354.876.350	-	81.921.246.362
Beban Pokok Pendapatan/ Cost of Revenues	(40.604.723.824)	(19.392.552.619)	-	-	(59.997.276.443)
Laba Kotor/ Gross Profits	13.887.463.053	7.681.630.515	354.876.350	-	21.923.969.918
Beban Umum dan Administrasi/ General and Administrative Expenses	(7.560.337.432)	-	-	-	(7.560.337.432)
Penghasilan (Beban) Lain-lain - Bersih/ Other Income (Expenses) - Net	4.280.040.689	(6.433.145.815)	-	-	(2.153.105.126)
Laba Usaha/ Profit from Operation	10.607.166.310	1.248.484.700	354.876.350	-	12.210.527.360
Profit Before Financial Charges	(3.528.715.435)	-	-	-	(3.528.715.435)
Beban Keuangan/ Financial Charges	(1.380.846.805)	(122.015.104)	-	-	(1.502.861.909)
Laba Sebelum Pajak/ Profit Before Tax	5.697.604.070	1.126.469.596	354.876.350	-	7.178.950.016
Beban Pajak Penghasilan/ Current Income Tax	(64.182.279)	-	-	-	(64.182.279)
Laba Periode Tahun Berjalan/	5.633.421.791	1.126.469.596	354.876.350	-	7.114.767.737
Profit for The Period Year	5.633.421.791	1.126.469.596	354.876.350	15.563	7.114.783.300
Laba (Rugi) Yang Dapat Diatribusikan Kepada/	-	-	-	(15.563)	(15.563)
Profit (Loss) Atributable to	5.633.421.791	1.126.469.596	354.876.350	-	7.114.767.737
Pemilik Entitas Induk/ Owner The Parent	5.633.421.791	1.126.469.596	354.876.350	15.563	7.114.783.300
Keperwakilan Non Pengendali/ Non-Controlling Interest	-	-	-	(15.563)	(15.563)
Laba Bersih/ Net Income	5.633.421.791	1.126.469.596	354.876.350	-	7.114.767.737
Net Segmen/ Segment Asset	10.746.578.906.884	26.099.711.444	-	(4.088.433.900.345)	6.684.244.717.983
Liabilitas Segmen/ Segment Liabilities	8.089.424.262.382	25.025.635.205	-	(4.011.482.743.984)	4.102.967.153.603

41. Informasi Keuangan Tambahan

Informasi keuangan entitas induk terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi komprehensif dan penghasilan lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk") yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia. Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian.

41. Supplementary Financial Position

The accompanying financial information of parent entity, which comprises the statements of financial position as of December 31, 2023 and the statement of profit or loss and comprehensive income, statements of changes equity, and statements of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information (collectively referred to as the "Parent Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards. The Parent Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the consolidated financial statements.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)

**42. Standar Akuntansi dan Interpretasi
Standar yang Telah Disahkan Namun
Belum Berlaku Efektif Informasi
Keuangan Tambahan**

**42. New Accounting Standard and Yet
Effective Interpretation Standard Issued
Not Yet Effective**

Standar baru dan amendemen atas standar yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2025, dengan penerapan dini diperkenankan yaitu:

- Amendemen PSAK 221: Pengaruh Perubahan Kurs Valuta Asing tentang kekurangan ketertukaran.
- PSAK 117: Kontrak Asuransi; dan
- Amendemen PSAK 117: Kontrak Asuransi tentang Penerapan Awal PSAK 117 dan PSAK 109 tentang Informasi Komparatif.

Beberapa PSAK juga diamendemen yang merupakan amendemen konsekuensial karena berlakunya PSAK 117: Kontrak Asuransi, yaitu:

- PSAK 103: Kombinasi Bisnis
- PSAK 105: Aset Tidak Lancar yang dikuasai untuk Dijual dan Operasi yang Dihentikan
- PSAK107: Instrumen Keuangan: Pengungkapan
- PSAK109: Instrumen Keuangan PSAK 115: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan
- PSAK 201: Penyajian Laporan Keuangan
- PSAK 207: Laporan Arus Kas
- PSAK 216: Aset Tetap
- PSAK 219: Imbalan Kerja
- PSAK 228: Investasi pada Entitas Asosiasi dan Ventura Bersama
- PSAK 232: Instrumen Keuangan Penyajian
- PSAK 236: Penurunan Nilai Aset
- PSAK 237: Provisi, Liabilitas Kontijensi dan Aset Kontijensi
- PSAK 238: Aset Takberwujud
- PSAK 240: Properti Investasi

New standard and amendment to standard which effective for periods beginning on or after January 1, 2025, with early adoption is permitted, are as follows:

- Amendments PSAK 221: Foreign Exchange Rate regarding lack of exchangeability.
- PSAK 117: Insurance Contract; and
- Amendments PSAK 117: Insurance Contract regarding Initial Application of PSAK 104 and PSAK 109 regarding Comparative Information.

Several PSAKs were also amended which were consequential amendments due to the enactment of PSAK 117: Insurance Contracts, as follows:

- PSAK 103: Business Combinations
- PSAK 105: Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations
- PSAK 107: Financial Instruments: Disclosures
- PSAK 109: Financial Instruments
- PSAK 115: Income from Contracts with Customers
- PSAK 201; Presentation of Financial Statements
- PSAK 207: Statement of Cash Flows
- PSAK 216: Fixed Assets
- PSAK 219: Employee Benefits
- PSAK 228: Investment in Associated Entities and Joint Ventures
- PSAK 232: Financial Instruments: Presentation.
- PSAK 236 Impairment of Aset
- PSAK 237: Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets
- PSAK 238: Intangible Assets
- PSAK 240: Property Investment.

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
dan Entitas Anak
Catatan Atas Laporan Keuangan
Konsolidasian**

Untuk Periode-periode Tiga Bulan yang Berakhir
Pada 31 Maret 2025 dan 2024, dan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Maret 2025 dan 31 Desember 2024
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali Dinyatakan lain)

DSAK-IAI juga mengesahkan perubahan perubahan penomoran PSAK dan ISAK yang berlaku efektif pada 1 Januari 2025, dimana perubahan ini tidak memengaruhi substansi pengaturan dalam masing masing PSAK dan ISAK tersebut.

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

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian yang telah disetujui Direksi untuk diterbitkan pada tanggal 21 April 2025

**PT Adhi Commuter Properti Tbk
and Subsidiaries
Notes to The Consolidated
Financial Statements**

*For The Three-Month Periods Ended
March 31, 2025 and 2024, and
For the Years Ended
March 31, 2025 and December 31, 2024
(Expressed in Full of Rupiah, unless Otherwise stated)*

DSAK-IAI also ratified changes to the numbering of PSAK and ISAK which will be effective on January 1, 2025. This change does not affect the substance of requirement in each PSAK and ISAK.

**43. Management Responsibility and
Approval of the Consolidated Financial
Statements**

The Management of the Company is responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements which are authorized by Directors for issuance April 21, 2025