

**PT Duta Anggada Realty Tbk.  
dan entitas anaknya/*and its subsidiaries***

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 30 September 2024  
dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut (Tidak Diaudit)/  
*Consolidated financial statements as of September 30, 2024  
and for the nine-month period then ended (Unaudited)*



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI  
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024  
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
(TIDAK DIAUDIT)**

**PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan")  
dan entitas anaknya**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT  
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2024  
AND FOR THE NINE-MONTH PERIOD THEN ENDED  
(UNAUDITED)**

**PT Duta Anggada Realty Tbk. ("the Company")  
and its subsidiaries**

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini

*We, the undersigned:*

Nama	<b>Ventje C. Suardana</b>	<i>Name</i>
Alamat kantor	Plaza Chase, Lantai 21 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta Selatan	<i>Office address</i>
Alamat domisili	Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3 Kelapa Gading, Jakarta Utara	<i>Domicile address</i>
Nomor telepon Jabatan	+62 21 520 8000 Direktur Utama / <i>President Director</i>	<i>Telephone number Position</i>
Nama	<b>Randy Angkosubroto</b>	<i>Name</i>
Alamat kantor	Plaza Chase, Lantai 21 Jl. Jend. Sudirman Kav. 21 Jakarta Selatan	<i>Office address</i>
Alamat domisili	Simprug Golf IX No. 140 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan	<i>Domicile address</i>
Nomor telepon Jabatan	+62 21 520 8000 Direktur / <i>Director</i>	<i>Telephone number Position</i>

Menyatakan bahwa:

*Declare that:*

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya;
  2. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
  3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah dimuat secara benar dan lengkap;  
b. Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
  4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anaknya.
1. *Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries;*
  2. *The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
  3. a. *All information in the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;*  
b. *The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;*
  4. *We are responsible for internal control system of the Company and its subsidiaries.*

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

*We certified the accuracy of this statement.*

Atas nama dan mewakili Direksi / *For and on behalf of the Board of Directors*

Jakarta, 30 Oktober 2024 / *October 30, 2024*  
PT Duta Anggada Realty Tbk.

**Ventje C. Suardana**  
Direktur Utama / *President Director*

**Randy Angkosubroto**  
Direktur / *Director*

The original consolidated financial statements included herein  
are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN  
TANGGAL 30 SEPTEMBER 2024  
DAN UNTUK PERIODE SEMBILAN BULAN YANG  
BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT  
(TIDAK DIAUDIT)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
AS OF SEPTEMBER 30, 2024  
AND FOR THE NINE-MONTH PERIOD THEN ENDED  
(UNAUDITED)**

**Daftar isi**

**Table of Contents**

	Halaman/ Page	
Surat Pernyataan Direksi		<i>Board of Directors' Statement</i>
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1-2	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Rugi Komprehensif Lain Konsolidasian	3-4	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Loss</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	5	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	6	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	7-129	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>

\*\*\*\*\*

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION  
As of September 30, 2024 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

	30 September 2024/ September 30, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
<b>ASET</b>				<b>ASSETS</b>
<b>ASET LANCAR</b>				<b>CURRENT ASSETS</b>
Kas dan setara kas	32.010.331	2,4	38.785.899	Cash and cash equivalents
Piutang usaha		2,5		Trade receivables
Pihak ketiga, neto	18.826.655	15	15.842.710	Third parties, net
Pihak berelasi	414.502	31	1.667.887	Related parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	7.217.130	2,5	6.606.959	Other receivables - third parties
Persediaan	40.374.169	2,7,15	40.386.541	Inventories
Uang muka	15.385.541	6	16.394.602	Advances
Pajak dibayar di muka	1.404.189	2,8	601.731	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka, neto	3.726.871	2,9	3.623.392	Prepaid expenses, net
Aset lancar lain-lain, neto	215.259	2,14	213.097	Other current assets, net
<b>Total Aset Lancar</b>	<b>119.574.647</b>		<b>124.122.818</b>	<b>Total Current Assets</b>
<b>ASET TIDAK LANCAR</b>				<b>NON-CURRENT ASSETS</b>
Properti investasi, neto	1.984.308.271	2,10,15	2.019.721.126	Investment properties, net
Aset tetap, neto	610.930.563	2,11,15	645.874.656	Fixed assets, net
Proyek dalam penyelesaian	3.098.595.898	2,12,15	3.091.269.439	Constructions in progress
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,13	336.961.165	Land for development
Aset pajak tangguhan, neto	70.057.869	2,19	70.036.109	Deferred tax asset, net
Aset keuangan tidak lancar lainnya	17.663.590	2,4,15	26.373.166	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lain-lain, neto	2.678.966	2,14,31	2.611.157	Other non-current assets, net
<b>Total Aset Tidak Lancar</b>	<b>6.121.196.322</b>		<b>6.192.846.818</b>	<b>Total Non-Current Assets</b>
<b>TOTAL ASET</b>	<b>6.240.770.969</b>		<b>6.316.969.636</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PENDEK</b>				<b>CURRENT LIABILITIES</b>
Utang bank jangka pendek	200.000.000	2,15,18	200.000.000	Short-term bank loans
Utang obligasi jangka pendek, neto	298.593.914	2,16	-	Short-term bonds payable, net
Utang usaha - pihak ketiga	41.422.023	2,20	47.909.902	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	221.037.099	2	142.686.623	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	2,22	1.208.440	Dividends payable
Beban akrual		2,15,16,18,31		Accrued expenses
Pihak ketiga	121.166.368		102.636.502	Third parties
Pihak berelasi	174.187		-	Related parties
Utang pajak	32.879.690	2,19	47.923.520	Taxes payable
Bagian jangka pendek atas:				Current maturities of:
Liabilitas sewa	-	2,21	23.867	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang, neto	360.290.125	2,15,18	132.250.000	Long-term bank loans, net
Liabilitas kontrak	140.664.667	2,17	97.629.447	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	21.838.425	2	17.293.442	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	39.263.475	2,18	34.036.111	Deferred loan interest
<b>Total Liabilitas Jangka Pendek</b>	<b>1.478.538.413</b>		<b>823.597.854</b>	<b>Total Current Liabilities</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Tanggal 30 September 2024 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
FINANCIAL POSITION (continued)  
As of September 30, 2024 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

	30 September 2024/ September 30, 2024	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
<b>LIABILITAS DAN EKUITAS (lanjutan)</b>				<b>LIABILITIES AND EQUITY (continued)</b>
<b>LIABILITAS JANGKA PANJANG</b>				<b>LONG-TERM LIABILITIES</b>
Bagian jangka panjang atas:				Long-term portion of:
Utang bank jangka panjang, neto	2.580.366.601	2,15,18	2.837.410.281	Long-term bank loans, net
Liabilitas kontrak	3.801.636	2,17	10.604.911	Contract liabilities
Utang jaminan penyewa	33.738.705	2	32.851.782	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	612.863.781	2,18	567.135.714	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang, neto	-	2,16	297.637.965	Long-term bonds payable, net
Liabilitas imbalan kerja karyawan	10.183.335	2,30	9.202.022	Employee benefits liability
<b>Total Liabilitas Jangka Panjang</b>	<b>3.240.954.058</b>		<b>3.754.842.675</b>	<b>Total Long-term Liabilities</b>
<b>TOTAL LIABILITAS</b>	<b>4.719.492.471</b>		<b>4.578.440.529</b>	<b>TOTAL LIABILITIES</b>
<b>EKUITAS</b>				<b>EQUITY</b>
Modal saham - nilai nominal Rp500 (angka penuh) per saham				Share capital - at par value of Rp500 (full amount) each
Modal dasar - 10.000.000.000 saham				Authorized - 10,000,000,000 shares
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 3.141.390.962 saham	1.570.695.481	22	1.570.695.481	Issued and fully paid - 3,141,390,962 shares
Tambahan modal disetor	454.133.542	2,22	454.133.542	Additional paid-in capital
Selisih transaksi dengan kepentingan nonpengendali	(199.483)		(199.483)	Difference in value of transaction with non-controlling interest
Saldo defisit				Retained deficits
Telah ditentukan penggunaannya	7.500.000	22	7.500.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	(519.279.747)		(302.030.980)	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya	8.458.015	2,30	8.458.015	Other comprehensive income
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.521.307.808		1.738.556.575	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(29.310)	22	(27.468)	Non-controlling interests
<b>TOTAL EKUITAS</b>	<b>1.521.278.498</b>		<b>1.738.529.107</b>	<b>TOTAL EQUITY</b>
<b>TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS</b>	<b>6.240.770.969</b>		<b>6.316.969.636</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND EQUITY</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI DAN  
RUGI KOMPREHENSIF LAIN  
KONSOLIDASIAN**  
Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada  
Tanggal 30 September 2024 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
PROFIT OR LOSS  
AND OTHER COMPREHENSIVE LOSS  
For the Nine-month Period Ended  
September 30, 2024 (Unaudited)**  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)

Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September /  
Nine-month Period Ended September 30,

	2024	Catatan/ Notes	2023	
<b>PENDAPATAN USAHA</b>	<b>373.677.862</b>	2,23,31	<b>301.682.548</b>	<b>OPERATING REVENUES</b>
<b>BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG</b>	<b>(204.274.764)</b>	2,10 11,24,31	<b>(183.299.426)</b>	<b>COST OF SALES AND DIRECT COSTS</b>
<b>LABA BRUTO</b>	<b>169.403.098</b>		<b>118.383.122</b>	<b>GROSS PROFIT</b>
Beban penjualan	(22.847.203)	2,25	(17.237.759)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(92.527.299)	2,11,26	(90.923.024)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	595.073	2,11,27	634.679	Other income
Beban lainnya	(9.216.324)	2,5,28	(5.702.924)	Other expenses
<b>LABA USAHA</b>	<b>45.407.345</b>		<b>5.154.094</b>	<b>OPERATING INCOME</b>
Beban keuangan	(245.553.177)	2,15,16,29	(258.137.419)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	323.706	2,29	553.731	Finance income
<b>RUGI PERIODE BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(199.822.126)</b>		<b>(252.429.594)</b>	<b>LOSS FOR THE PERIOD BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX</b>
<b>BEBAN PAJAK FINAL</b>	<b>(17.450.243)</b>	2,19	<b>(15.334.123)</b>	<b>FINAL TAX EXPENSE</b>
<b>RUGI PERIODE BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>(217.272.369)</b>		<b>(267.763.717)</b>	<b>LOSS FOR THE PERIOD BEFORE INCOME TAX</b>
<b>MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN</b>	<b>21.760</b>	2,19	<b>(10.037.574)</b>	<b>INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT</b>
<b>RUGI PERIODE BERJALAN</b>	<b>(217.250.609)</b>		<b>(277.801.291)</b>	<b>LOSS FOR THE PERIOD</b>
Penghasilan komprehensif lain	-		-	Other comprehensive income
<b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN</b>	<b>(217.250.609)</b>		<b>(277.801.291)</b>	<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE PERIOD</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN LABA RUGI  
DAN RUGI KOMPREHENSIF  
LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)  
Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada  
Tanggal 30 September 2024 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF  
PROFIT OR LOSS AND OTHER  
COMPREHENSIVE LOSS (continued)  
For the Nine-month Period Ended  
September 30, 2024 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September /  
Nine-month Period Ended September 30,

	2024	Catatan/ Notes	2023	
<b>RUGI PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>LOSS FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(217.248.767)		(277.797.341)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(1.842)	22	(3.950)	Non-controlling interests
<b>TOTAL</b>	<b>(217.250.609)</b>		<b>(277.801.291)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL RUGI KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:</b>				<b>TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE PERIOD ATTRIBUTABLE TO:</b>
Pemilik entitas induk	(217.248.767)		(277.797.341)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(1.842)	22	(3.950)	Non-controlling interests
<b>TOTAL</b>	<b>(217.250.609)</b>		<b>(277.801.291)</b>	<b>TOTAL</b>
<b>RUGI PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (angka penuh)</b>	<b>(69)</b>	<b>2</b>	<b>(88)</b>	<b>BASIC LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (full amount)</b>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN**  
**Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada tanggal 30 September 2024**  
**(Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES**  
**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY**  
**For the Nine-month Period Ended September 30, 2024 (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah, Unless Otherwise Stated)**

Ekuitas yang Dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk/Equity Attributable to Owners of the Parent Entity

	Modal Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Issued and Fully Paid Share Capital	Tambahhan Modal Disetor/ Additional Paid-in Capital	Selisih Transaksi Dengan Kepentingan Nonpengendali/ Differences in Value of Transaction with Non-controlling Interests	Saldo Laba/Retained Earnings		Penghasilan Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income (Loss)	Sub-total/ Sub-total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity	
				Telah Ditentukan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditentukan Penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	41.761.512	8.477.648	2.082.368.700	(22.428)	2.082.346.272	Balance as of December 31, 2022
Total rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	(277.797.341)	-	(277.797.341)	(3.950)	(277.801.297)	Total comprehensive loss for the period
Saldo pada tanggal 30 September 2023	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(236.035.829)	8.477.648	1.804.571.359	(26.378)	1.804.544.981	Balance as of September 30, 2023
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(302.030.980)	8.458.015	1.738.556.575	(27.468)	1.738.529.107	Balance as of December 31, 2023
Total rugi komprehensif periode berjalan	-	-	-	-	(217.248.767)	-	(217.248.767)	(1.842)	(217.250.609)	Total comprehensive loss for the period
Saldo pada tanggal 30 September 2024	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	(519.279.747)	8.458.015	1.521.307.808	(29.310)	1.521.278.498	Balance as of September 30, 2024

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.



The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN  
Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal 30 September 2024 (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
For the Nine-month Period Ended  
September 30, 2024 (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

Periode Sembilan bulan yang Berakhir pada Tanggal 30 September /  
Nine-month Period Ended September 30,

	2024	Catatan/ Notes	2023	
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>
Penerimaan kas dari pelanggan	448.446.743		415.762.107	Cash receipts from customers
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya	(69.692.219)		(69.940.092)	Cash payments to contractors, suppliers and other expenses, net
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(191.169.684)		(169.441.615)	Cash payments for interest and other financing cost
Pembayaran kas untuk pajak	(61.884.884)		(67.528.249)	Cash payments for taxes
Pembayaran kas ke karyawan	(93.691.975)		(82.286.548)	Cash paid for employees
Pembayaran kas untuk asuransi	(5.349.385)		(6.447.292)	Cash payments for insurance
Penerimaan kas dari bunga	323.706		553.731	Cash receipts from interests
<b>Kas neto yang diperoleh (digunakan) untuk aktivitas operasi</b>	<b>26.982.302</b>		<b>20.672.042</b>	<b>Net cash provided by (used in) operating activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>				<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya, neto	8.709.577		8.687.007	Withdrawal (placement) of restricted funds, net
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(7.630.803)		(13.473.513)	Cash payments to contractors and suppliers
Perolehan aset tetap	(2.538.809)	11	(2.490.051)	Acquisition of fixed assets
Perolehan tanah untuk pengembangan	(182.500)	11	-	Acquisition land for development
<b>Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi</b>	<b>(1.642.535)</b>		<b>(7.276.557)</b>	<b>Net cash used in investing activities</b>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN</b>				<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>
Pembayaran liabilitas sewa	(23.867)	12	(297.392)	Payments of lease liabilities
Pembayaran utang bank	(32.025.000)	15	(18.219.997)	Payments of bank loans
<b>Kas neto yang diperoleh dari (digunakan untuk) aktivitas pendanaan</b>	<b>(32.048.867)</b>		<b>(18.517.389)</b>	<b>Net cash provided by (used in) financing activities</b>
Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(66.468)		(49.015)	Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies
<b>PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS</b>	<b>(6.775.568)</b>		<b>(5.170.919)</b>	<b>NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE</b>	<b>38.785.899</b>		<b>41.595.981</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF PERIOD</b>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE</b>	<b>32.010.331</b>	4	<b>36.425.062</b>	<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD</b>

Informasi tambahan atas transaksi nonkas disajikan pada Catatan 36.

Supplementary information on non-cash transactions are disclosed in Note 36.

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir merupakan bagian integral dari laporan keuangan konsolidasian ini.

The accompanying notes form an integral part of these consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM**

**a. Pendirian Perusahaan dan informasi umum lainnya**

PT Duta Anggada Realty Tbk. ("Perusahaan") didirikan di Republik Indonesia dengan nama PT Duta Anggada Inti Pratama pada tanggal 30 Desember 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 196 dan kemudian diubah menjadi PT Duta Anggada Realty Tbk., sejak bulan April 1997. Akta Pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 tanggal 12 Juni 1984 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 60, Tambahan No. 764 tanggal 27 Juli 1984. Anggaran Dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, perubahan terakhir berdasarkan Akta Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. No. 388 tanggal 29 Juli 2022 mengenai perubahan Anggaran Dasar pasal 3 mengenai maksud dan tujuan serta kegiatan usaha Perusahaan guna penyesuaian dalam Klasifikasi Baku Lapangan Usaha/KBLI 2020 dan/atau dengan *Online Single Submission/OSS* dan/atau peraturan pasar modal. Perubahan ini telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat No. AHU-0056640.AH.01.02.TAHUN 2022 tanggal 10 Agustus 2022.

Sesuai dengan Pasal 3 dari Anggaran Dasar Perusahaan, maksud dan tujuan Perusahaan adalah bergerak dalam bidang real estat, konstruksi dan penyediaan akomodasi dan penyediaan makan minum. Pada saat ini, ruang lingkup kegiatan Perusahaan adalah pembangunan, penjualan, penyewaan dan pengelolaan bangunan apartemen, perkantoran, pusat perbelanjaan, pariwisata perhotelan dan kegiatan usaha lain yang berhubungan.

Kantor pusat Perusahaan berlokasi di Gedung Chase Plaza, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. Proyek Perusahaan terdiri atas apartemen, perkantoran, hotel dan pusat perbelanjaan yang berlokasi di Jakarta dan Bali.

Perusahaan memulai kegiatan usaha komersialnya pada tahun 1984.

**1. GENERAL**

**a. The Company's establishment and other general information**

*PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") was established in the Republic of Indonesia as PT Duta Anggada Inti Pratama on December 30, 1983 based on Notarial Deed No. 196 of Buniarti Tjandra, S.H., and subsequently changed its name to PT Duta Anggada Realty Tbk., effective since April 1997. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-3339.HT.01.01.TH.84 dated June 12, 1984 and was published in State Gazette No. 60, Supplement No. 764 dated July 27, 1984. The Company's Articles of Association has been amended several times, the last amendment was based on Notarial Deed No. 388 of Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn. dated July 29, 2022 regarding the amendment of article 3 of the the Company's Article of Association regarding the purpose and objectives as well as business activities, in compliance with the Standard Classification of Business Field/KBLI 2020 and/or with the Online Single Submission/OSS and/or the capital market regulation. The amendment had been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Letter No. AHU-0056640.AH.01.02.TAHUN 2022 dated August 10, 2022.*

*In accordance with Article 3 of the Company's Articles of Association, the Company's purpose and objectives is engaged in real estate, construction and to provide accomodation and food and beverage. Currently, the Company's scope of activities comprises of development, sales, rental and managing of apartment, office buildings, shopping centers, tourism hospitality and other related activities.*

*The Company's head office is located at Chase Plaza Building, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta. The Company's projects consist of apartments, office buildings, hotels and shopping centers located in Jakarta and Bali.*

*The Company commenced its commercial operations in 1984.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**a. Pendirian Perusahaan dan informasi umum lainnya (lanjutan)**

Perusahaan dan entitas anak tidak memiliki entitas induk dan entitas induk terakhir yang memiliki pengendalian atas Perusahaan dan entitas anak. Bapak Hartadi Angkosubroto adalah pengendali Perusahaan dan entitas anak karena sebagai pemegang saham utama PT Duta Anggada yang merupakan pemegang saham Perusahaan.

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan kegiatan perusahaan lainnya**

Perusahaan melakukan penawaran umum sejumlah 10.000.000 saham melalui bursa efek di Indonesia pada tahun 1990 sesuai dengan Surat Ijin Menteri Keuangan No. SI-089/SHM/MK.10/1990 tanggal 21 Maret 1990. Pada tanggal 8 November 1991, Perusahaan telah mencatatkan seluruh modal saham yang ditempatkan dan disetor pada Bursa Efek Jakarta yang sekarang telah menjadi Bursa Efek Indonesia.

Ringkasan kegiatan Perusahaan (*corporate actions*) sejak tanggal penawaran umum perdana saham sampai dengan tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut:

Kegiatan Perusahaan	Jumlah Saham/ Number of Shares	Tanggal/ Date	Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	10.000.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990	Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	6.250.000	8 Mei 1990/ May 8, 1990	Listing of the Company's additional shares of stock
Pencatatan tambahan saham Perusahaan	49.750.000	8 November 1991/ November 8, 1991	Listing of the Company's additional shares of stock
Pembagian saham bonus	65.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of bonus shares
Pembagian dividen saham	1.000.000	30 Juni 1992/ June 30, 1992	Distribution of stock dividends
Penawaran saham terbatas	33.000.000	17 November 1993/ November 17, 1993	Rights issue
Pembagian saham bonus	110.000.000	21 November 1994/ November 21, 1994	Distribution of bonus shares
Perubahan nilai nominal saham dari Rp1.000 (angka penuh) menjadi Rp500 (angka penuh) per saham ( <i>stock split</i> )	275.000.000	28 Juli 1997/ July 28, 1997	Change in the par value of shares from Rp1,000 (full amount) into Rp500 (full amount) per share (stock split)
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	880.695.481	26 Desember 2005/ December 26, 2005	Issuance of the Company's shares in connection with the Company's debt restructuring
Pembagian saham bonus	1.430.695.481	29 Juni 2007/ June 29, 2007	Distribution of bonus shares

**1. GENERAL (continued)**

**a. The Company's establishment and other general information (continued)**

The Company and its subsidiaries do not have parent entity and ultimate parent entity which has control over the Company and its subsidiaries. Mr. Hartadi Angkosubroto is the controller of the Company and its subsidiaries considering that he is the main shareholder of PT Duta Anggada which is the shareholder of the Company.

**b. Public offering of the Company's shares of stock and other corporate actions**

The Company initially offered 10,000,000 shares through the stock exchange in Indonesia in 1990 based on the Decision Letter of the Ministry of Finance No.SI-089/SHM/MK.10/1990 dated March 21, 1990. On November 8, 1991, all of the Company's issued and fully paid shares are listed on the Jakarta Stock Exchange which now has become the Indonesia Stock Exchange.

The summary of the Company's corporate actions from the date of initial public offering up to September 30, 2024 is as follow:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan kegiatan perusahaan lainnya (lanjutan)**

Ringkasan kegiatan Perusahaan (*corporate actions*) sejak tanggal penawaran umum perdana saham sampai dengan tanggal 30 September 2024 adalah sebagai berikut: (lanjutan)

Kegiatan Perusahaan	Jumlah Saham/ Number of Shares
Penambahan saham Perusahaan dalam rangka penyelesaian pinjaman Perusahaan	280.000.000
<b>Total</b>	<b>3.141.390.962</b>

**Penawaran Umum Obligasi Perusahaan**

Pada tahun 1994, Perusahaan menerbitkan Obligasi I Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp25.000.000 dengan suku bunga 14,50% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Juni 1999.

Pada tahun 1995, Perusahaan menerbitkan Obligasi II Duta Anggada Realty dengan jumlah pokok sebesar Rp100.000.000 dengan suku bunga 18,00% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Maret 2001.

Pada tahun 2013, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan I Duta Anggada Realty Tahap I dengan jumlah pokok sebesar Rp250.000.000 dengan suku bunga 12,25% per tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 8 Oktober 2018. Pada tanggal 23 Agustus 2017, berdasarkan hasil rapat umum pemegang obligasi pada tanggal 27 Juli 2017, Perusahaan telah melakukan pelunasan dipercepat atas utang obligasi ini.

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan I Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,5% selama 370 (tiga ratus tujuh puluh) hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public offering of the Company's shares of stock and other corporate actions (continued)**

The summary of the Company's corporate actions from the date of initial public offering up to September 30, 2024 is as follow: (continued)

Tanggal/ Date	Company's Corporate Actions
19 Juli 2012/ July 19, 2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
<b>Total</b>	<b>Total</b>

**Public Offering of Company Bonds**

In 1994, the Company issued Bonds I Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp25,000,000 with an interest rate of 14.50% per annum. The maturity date of these bonds is June 8, 1999.

In 1995, the Company issued Bonds II Duta Anggada Realty with a principal amount of Rp100,000,000 with an interest rate of 18.00% per annum. The maturity date of these bonds is March 1, 2001.

In 2013, the Company issued Continuous Bonds I Duta Anggada Realty Phase I with a principal amount of Rp250,000,000 with an interest rate of 12.25% per annum. The maturity date of this bond was October 8, 2018. On August 23, 2017, based on the results of the general meeting of bondholders on July 27, 2017, the Company made early settlement of the bonds payable.

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds I Phase I") with nominal value of Rp204,325,000 and interest rate of 11.5% for 370 (three hundred and seventy) days, which were offered at nominal value. The maturity date of this bond is February 19, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**b. Penawaran umum saham Perusahaan dan kegiatan perusahaan lainnya (lanjutan)**

**Penawaran Umum Obligasi Perusahaan (lanjutan)**

Pada tahun 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Pada tahun 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun. Jatuh tempo obligasi ini adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak**

Perusahaan mempunyai kepemilikan saham secara langsung pada entitas anak berikut (bersama dengan Perusahaan selanjutnya disebut "Kelompok Usaha"):

Entitas Anak/ Subsidiaries	Lokasi/ Location	Kegiatan Usaha/ Operations	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership		Total Aset/Total Asset	
			30 Sep. 2024/ Sep. 30, 2024	31 Des. 2023/ Dec. 31, 2023	30 Sep. 2024/ Sep. 30, 2024	31 Des. 2023/ Dec. 31, 2023
PT Duta Buana Permai Development (DBPD) <sup>a)</sup>	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	2.108.071	3.256.652
PT Grahabakti Abadi (GBA) <sup>b)</sup>	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	11.264.382	11.264.382
PT Banten Energy International (BEI) <sup>c)</sup>	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,99%	99,99%	49.074.268	49.074.268
PT Duta Hotel Manajemen (DHM) <sup>d)</sup>	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,98%	99,98%	731.000	731.000
PT Premiera Anggada (PA) <sup>e)</sup>	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,96%	99,96%	87.827.782	91.296.429

- a) Memulai kegiatan komersialnya pada tahun 1993 dan saat ini tidak aktif.  
b) Tidak aktif sejak tahun 1994.  
c) Diakuisisi pada tanggal 8 November 2013 dan belum memulai kegiatan komersialnya.  
d) Didirikan pada tanggal 11 Maret 2014 dan belum memulai kegiatan komersialnya.  
e) Diakuisisi pada tanggal 4 Februari 2016 dan sudah memulai kegiatan komersialnya pada bulan Oktober 2018.

**1. GENERAL (continued)**

**b. Public offering of the Company's shares of stock and other corporate actions (continued)**

**Public Offering of Company Bonds (continued)**

In 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days. The maturity date of this bond is October 1, 2022.

In 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years. The maturity date of this bond is July 18, 2025.

**c. The Company and subsidiaries' structure**

The Company has direct share ownerships in the following subsidiaries (together with the Company hereinafter referred to as the "Group"):

- a) Commenced its commercial operations in 1993 and currently inactive.  
b) Has been inactive since 1994.  
c) Acquired on November 8, 2013 and has not yet commenced its commercial operations.  
d) Established on March 11, 2014 and has not yet commenced its commercial operations.  
e) Acquired on February 4, 2016 and has commenced its commercial operations in October 2018.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**DBPD**

DBPD didirikan pada tanggal 24 Januari 1983 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 tanggal 4 Juli 1983 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 74 tanggal 16 September 1983, Tambahan No. 848. Perusahaan memperoleh pengendalian atas DBPD pada tahun 1991.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa DBPD yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 27 tanggal 13 September 2013, pemegang saham DBPD menyetujui penjualan saham DBPD yang dimiliki oleh GBA sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-44305 tanggal 25 Oktober 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

**GBA**

GBA didirikan pada tanggal 15 Juni 1988 berdasarkan Akta Notaris Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 tanggal 30 November 1988 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 3555 tanggal 24 April 1995, Tambahan No. 33. Perusahaan memperoleh pengendalian atas GBA pada tahun 1994.

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa GBA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 25 tanggal 13 September 2013, pemegang saham GBA menyetujui penjualan saham GBA yang dimiliki oleh DBPD sebanyak 1 (satu) saham kepada Bapak Hartadi Angkosubroto. Keputusan ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.10-46166 tanggal 4 November 2013, oleh karena itu, kepemilikan efektif Perusahaan berubah menjadi 99,95%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**DBPD**

DBPD was established on January 24, 1983 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra, S.H., No. 55. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-4941.HT.01.01.TH.83 dated July 4, 1983 and was published in State Gazette No. 74 dated September 16, 1983, Supplement No. 848. The Company has control over DBPD in 1991.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of DBPD which was notarized by Notarial Deed No. 27 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DBPD share capital owned by GBA of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-44305 dated October 25, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

**GBA**

GBA was established on June 15, 1988 based on the Notarial Deed of Esther Daniar Iskandar S.H., No. 101. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. C2-10984.HT.01.01-TH.88 dated November 30, 1988 and was published in State Gazette No. 3555 dated April 24, 1995, Supplement No. 33. The Company has control over GBA in 1994.

Based on the Extraordinary Shareholders' General Meeting of GBA which was notarized by Notarial Deed No. 25 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., Mkn., dated September 13, 2013, the shareholders of GBA approved the sale of GBA share capital owned by DBPD of 1 (one) share to Mr. Hartadi Angkosubroto. This decision has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.10-46166 dated November 4, 2013, therefore, the Company's effective ownership was changed to 99.95%.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**BEI**

BEI didirikan pada tanggal 21 Februari 2011 berdasarkan Akta Notaris Buniarti Tjandra S.H., No. 69. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman dalam Surat Keputusan No. AHU-47716.AH.01.01.Tahun 2011 tanggal 30 September 2011 dan diumumkan dalam Lembaran Berita Negara No. 68671 tanggal 13 November 2012, Tambahan No. 91.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 dan 10 tanggal 8 November 2013, Perusahaan membeli 99,97% kepemilikan saham atau sebanyak 3.669 saham BEI dengan harga perolehan sebesar Rp3.669.000. Perubahan pemegang saham BEI telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa BEI yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 tanggal 8 November 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 28 Januari 2014, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-14454.AH.01.02.Tahun 2014 tanggal 30 April 2014, BEI telah meningkatkan modal disetor menjadi sebesar Rp23.500.000, sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp23.499.000 atau 99,99%.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 59 tanggal 29 Desember 2015 yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-AH.01.03-0006444 tanggal 26 Januari 2016, BEI telah meningkatkan modal disetor dari Rp23.500.000 menjadi sebesar Rp48.000.000, yang seluruhnya diambil bagian oleh Perusahaan sehingga kepemilikan Perusahaan di BEI menjadi sebesar Rp47.999.000 yang mewakili 99,99% kepemilikan di BEI.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**BEI**

BEI was established on February 21, 2011 based on the Notarial Deed of Buniarti Tjandra S.H., No. 69. The Deed of Establishment was approved by the Ministry of Justice in its Decision Letter No. AHU-47716.AH.01.01.Year 2011 dated September 30, 2011 and was published in State Gazette No. 68671 dated November 13, 2012, Supplement No. 91.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 9 and 10 dated November 8, 2013, the Company purchased 99.97% share ownership or as much as 3,669 shares of the BEI at an acquisition cost of Rp3,669,000. Changes in BEI shareholders have been approved by shareholders at the BEI Extraordinary General Meeting of Shareholders which is notarized by the Notarial Deed Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 8 dated November 8, 2013.

Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 16 dated January 28, 2014, which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-14454.AH.01.02.Year 2014 dated April 30, 2014, BEI has increased its share capital to Rp23,500,000, so the Company's ownership in BEI became Rp23,499,000 or 99.99%.

In accordance with Notarial Deed No. 59 dated December 29, 2015 of Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., which was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-AH.01.03-0006444 dated January 26, 2016, BEI has increased the share capital from Rp23,500,000 to become Rp48,000,000, which fully taken by the Company resulting in share ownership of the Company in BEI to become Rp47,999,000 which represents 99.99% ownership in BEI.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**c. Struktur Perusahaan dan entitas anak  
(lanjutan)**

**DHM**

Berdasarkan Akta Vincent Sugeng Fajar S.H., M.Kn., No. 31 tanggal 11 Maret 2014, Perusahaan mendirikan DHM, yang bergerak dalam bidang pariwisata perhotelan. Pendirian DHM tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 tanggal 18 Maret 2014. Kepemilikan Perusahaan di DHM adalah sejumlah 4.000 saham atau sebesar Rp4.000.000 yang mewakili 99,98% kepemilikan di DHM.

**PA**

PA didirikan pada tanggal 21 Mei 2013 berdasarkan Akta Notaris Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 tanggal 17 Juni 2013.

Berdasarkan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016, Perusahaan membeli 80,00% kepemilikan saham atau sebanyak 2.000 saham PA yang dimiliki pihak ketiga dengan dengan harga perolehan sebesar Rp2.800.000. Perubahan pemegang saham PA telah disetujui oleh pemegang saham pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PA yang diaktakan dengan Akta Notaris Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 13 tanggal 4 Februari 2016. Akta Notaris ini telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dalam Surat No. AHU-AH.01.03-0028357 tanggal 3 Maret 2016.

Berdasarkan Akta Notaris No. 31 oleh Vincent Sugeng Fajar S.H. M.Kn., tanggal 14 Maret 2017, Perusahaan telah melakukan pembelian tambahan 499 saham PA yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan harga transaksi sebesar Rp699.000. Setelah transaksi ini, kepemilikan Perusahaan di PA menjadi 99,96%.

**1. GENERAL (continued)**

**c. The Company and subsidiaries' structure  
(continued)**

**DHM**

*Based on the Notarial Deed of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., No. 31 dated March 11, 2014, the Company established DHM, which engaged in hospitality tourism. The establishment of DHM was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-10.06671.PENDIRIAN-PT.2014 dated March 18, 2014. The Company's ownership in DHM is 4,000 shares or amounting to Rp4,000,000 represents 99.98% of ownership in DHM.*

**PA**

*PA was established on May 21, 2013 based on the Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyani, S.H., M.Kn., No. 17. This Deed of Establishment was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in Decision Letter No. AHU-32645.AH.01.01.Tahun 2013 dated June 17, 2013.*

*Based on the Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated February 4, 2016, the Company acquired 80.00% share ownership or representing 2,000 shares of PA which were owned by third parties with transfer price of Rp2,800,000. The changes of PA's shareholders has been approved by the shareholders in the Extraordinary Shareholders' General Meeting of PA which was notarized by Notarial Deed No. 13 of Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated February 4, 2016. This Notarial Deed has been received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights in its Letter No. AHU-AH.01.03-0028357 dated March 3, 2016.*

*Based on the Notarial Deed No. 31 by Vincent Sugeng Fajar, S.H., M.Kn., dated March 14, 2017, the Company acquired additional 499 shares of PA, which were owned by third party, with transaction price of Rp699,000. After this transaction, the Company's ownership in PA become 99.96%.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**1. UMUM (lanjutan)**

**d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi lainnya**

Personel manajemen kunci Perusahaan meliputi seluruh anggota Direksi. Manajemen kunci tersebut memiliki wewenang dan tanggung jawab untuk merencanakan, memimpin dan mengendalikan aktivitas Perusahaan.

Susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

**Dewan Komisaris**

Komisaris Utama	:	Hartadi Angkosubroto
Komisaris	:	Johanna Zakaria
Komisaris Independen	:	Hadi Siswanto

**Board of Commissioners**

	:	President Commissioner
	:	Commissioner
	:	Independent Commissioner

**Dewan Direksi**

Direktur Utama	:	Ventje Chandraputra Suardana
Direktur	:	Randy Angkosubroto
Direktur	:	Widyanto Taufiq

**Board of Directors**

	:	President Director
	:	Director
	:	Director

Susunan Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

The composition of the Company's Audit Committee and Corporate Secretary as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

Ketua	:	Hadi Siswanto
Anggota	:	Ananda Surja
Anggota	:	Felix Farandi

	:	Chairman
	:	Member
	:	Member

Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata
-----------------------	---	-------------

	:	Corporate Secretary
--	---	---------------------

Pada tanggal 30 September 2024, Kelompok Usaha mempunyai 274 orang karyawan tetap (31 Desember 2023: 283) (tidak diaudit).

As of September 30, 2024, the Group has a total of 274 permanent employees (December 31, 2023: 283) (unaudited).

**e. Penyajian, penyelesaian dan penerbitan laporan keuangan konsolidasian**

Manajemen Kelompok Usaha bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar atas laporan keuangan konsolidasian ini yang telah diselesaikan dan disetujui untuk diterbitkan oleh Direksi Perusahaan pada tanggal 30 Juli 2024.

**e. Preparation, completion and issuance of consolidated financial statements**

The management of the Group is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements, which were completed and authorized for issuance by the Board of Directors of the Company on July 30, 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN**

**a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia serta Peraturan No. VIII.G.7 Lampiran Ketua OJK No. KEP 347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 yang terdapat di dalam Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan laporan keuangan yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ("OJK"). Kebijakan ini telah diterapkan secara konsisten terhadap seluruh periode yang disajikan, kecuali dinyatakan lain.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan konsep akrual, kecuali laporan arus kas konsolidasian yang disajikan dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang diklasifikasikan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang diterapkan oleh Kelompok Usaha adalah selaras bagi tahun yang dicakup oleh laporan keuangan konsolidasian, kecuali untuk standar akuntansi baru dan revisi seperti diungkapkan pada Catatan 2b dibawah ini.

Kelompok Usaha telah menyusun laporan keuangan konsolidasian dengan dasar bahwa Kelompok Usaha akan terus beroperasi secara berkesinambungan.

Tahun buku Kelompok Usaha adalah 1 Januari - 31 Desember.

Akun-akun yang tercakup dalam laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha diukur menggunakan mata uang dari lingkungan ekonomi utama dimana entitas beroperasi (mata uang fungsional). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**a. Basis of preparation of consolidated financial statements**

*The consolidated financial statements have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which comprise the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations of Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Board of Indonesian Institute of Accountants and Rule No. VIII.G.7 Attachment of Chairman of OJK's decision No. KEP 347/BL/2012 dated June 25, 2012 on the Regulations and Guidelines on Financial Statement Presentation and Disclosures issued by Indonesia Financial Services Authority ("OJK"). These policies have been consistently applied to all periods presented, unless otherwise stated.*

*The consolidated financial statements have been prepared on the accrual basis, except for the consolidated statement of cash flows have been prepared using the direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalents classified into operating, investing and financing activities*

*The accounting policies adopted by the Group are consistently applied for the years covered by the consolidated financial statements, except for new and revised accounting standards as disclosed in the following Note 2b.*

*The Group has prepared the consolidated financial statements on the basis that it will continue to operate as a going concern.*

*The financial reporting period of the Group is January 1 - December 31.*

*The accounts included in the Group's consolidated financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the functional currency). The consolidated financial statements are presented in Rupiah which is the functional currency of the Group.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**b. Perubahan standar akuntansi**

Kelompok Usaha menerapkan pertama kali seluruh standar baru dan/atau yang direvisi yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, termasuk standar yang direvisi berikut ini yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha:

Pilar Standar Akuntansi Keuangan

Standar ini memberikan persyaratan dan pedoman bagi entitas untuk menerapkan standar akuntansi keuangan yang benar dalam menyusun laporan keuangan bertujuan umum.

Akan ada 4 (empat) standar akuntansi keuangan yang saat ini diterapkan di Indonesia, yaitu:

1. Pilar 1 Standar Akuntansi Keuangan Internasional,
2. Pilar 2 Standar Akuntansi Keuangan Indonesia (PSAK),
3. Pilar 3 Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Swasta/Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik, dan
4. Pilar 4 Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Mikro Kecil dan Menengah.

Standar Akuntansi Keuangan Internasional

Standar ini merupakan adopsi penuh dari *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") yang diterjemahkan kata demi kata dan tidak ada modifikasi dari Standar IFRS, termasuk tanggal efektifnya. Entitas yang memenuhi persyaratan dapat menerapkan standar ini, sejak tanggal efektif.

Nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan

Standar ini mengatur penomoran baru untuk standar akuntansi keuangan yang berlaku di Indonesia yang diterbitkan oleh DSAK IAI.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**b. Changes in accounting standards**

The Group made first time adoption of all the new and/or revised standards effective for the periods beginning on or after January 1, 2024, including the following revised standards that have affected the consolidated financial statements of the Group:

Financial Accounting Standards Pillars

These standards provides requirements and guidelines for entities to apply the correct financial accounting standards in preparing general purpose financial statements.

There will be 4 (four) financial accounting standards that are currently applied in Indonesia, namely:

1. Pillar 1 International Financial Accounting Standards,
2. Pillar 2 Indonesian Financial Accounting Standards (PSAK),
3. Pillar 3 Indonesian Financial Accounting Standards for Private Entities/Indonesian Financial Accounting Standards for Entities without Public Accountability, and
4. Pillar 4 Indonesian Financial Accounting Standards for Micro Small and Medium Entities.

International Financial Accounting Standard

This standard is a full-adoption of *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") which is translated in a word-for-word basis and there is no modifications from IFRS Standards, including the effective date. Entities that meet the requirements can apply this standard, from the effective date.

Financial Accounting Standards Nomenclature

This standard regulates the new numbering for financial accounting standards applicable in Indonesia issued by DSAK IAI.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)**

Kelompok Usaha menerapkan pertama kali seluruh standar baru dan/atau yang direvisi yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, termasuk standar yang direvisi berikut ini yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha: (lanjutan)

Amandemen PSAK 1: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan

Amandemen ini menentukan persyaratan untuk mengklasifikasikan suatu liabilitas sebagai jangka pendek atau jangka panjang dan menjelaskan:

- hal yang dimaksud sebagai hak untuk menangguhkan pelunasan,
- hak untuk menangguhkan pelunasan harus ada pada akhir periode pelaporan,
- klasifikasi tersebut tidak dipengaruhi oleh kemungkinan entitas akan menggunakan hak nya untuk menangguhkan liabilitas, dan
- hanya jika derivatif melekat pada liabilitas konversi tersebut adalah suatu instrumen ekuitas, maka syarat dan ketentuan dari suatu liabilitas konversi tidak akan berdampak pada klasifikasinya.

Selain itu, persyaratan telah diperkenalkan untuk mewajibkan pengungkapan ketika suatu kewajiban timbul dari pinjaman perjanjian diklasifikasikan sebagai tidak lancar dan hak entitas untuk menunda penyelesaian bergantung pada kepatuhan terhadap persyaratan di masa depan dalam waktu dua belas bulan.

Amandemen tersebut berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024 secara retrospektif dengan penerapan dini diperkenankan.

Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amandemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**b. Changes in accounting principles (continued)**

*The Group made first time adoption of all the new and/or revised standards effective for the periods beginning on or after January 1, 2024, including the following revised standards that have affected the consolidated financial statements of the Group: (continued)*

*Amendment of PSAK 1: Non-current Liabilities with Covenants*

*The amendments specify the requirements for classifying liabilities as current or non-current and clarify:*

- *what is meant by a right to defer settlement,*
- *the right to defer must exist at the end of the reporting period,*
- *classification is not affected by the likelihood that an entity will exercise its deferral right, and*
- *only if an embedded derivative in a convertible liability is an equity instrument would the terms and conditions of a liability will not impact its classification.*

*In addition, a requirement has been introduced to require disclosure when a liability arising from a loan agreement is classified as non-current and the entity's right to defer settlement is contingent on compliance with future covenants within twelve months.*

*The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024 retrospectively with early adoption permitted.*

*The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**b. Perubahan kebijakan akuntansi (lanjutan)**

Kelompok Usaha menerapkan pertama kali seluruh standar baru dan/atau yang direvisi yang berlaku efektif untuk periode yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024, termasuk standar yang direvisi berikut ini yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha: (lanjutan)

Amandemen PSAK 73: Liabilitas Sewa dalam  
Jual Beli dan Sewa-balik

Amandemen PSAK 73 Sewa menetapkan persyaratan yang digunakan penjual-penyewa dalam mengukur kewajiban sewa yang timbul dalam transaksi jual beli dan sewa-balik, untuk memastikan penjual-penyewa tidak mengakui jumlah setiap keuntungan atau kerugian yang terkait dengan hak guna yang dipertahankan.

Amandemen berlaku secara retrospektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan dini diperkenankan. Kelompok Usaha saat ini sedang menilai dampak dari amandemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

Amandemen PSAK 2 dan PSAK 60: Pengaturan  
Pembiayaan Pemasok

Amandemen PSAK 2 dan PSAK 60 mengklarifikasi karakteristik pengaturan pembiayaan pemasok dan mensyaratkan pengungkapan tambahan atas pengaturan pembiayaan pemasok tersebut. Persyaratan pengungkapan dalam amandemen ini dimaksudkan untuk membantu pengguna laporan keuangan dalam memahami dampak pengaturan pembiayaan pemasok terhadap liabilitas, arus kas, dan eksposur terhadap risiko likuiditas suatu entitas.

Amandemen ini akan berlaku efektif untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2024. Penerapan dini diperkenankan, namun perlu diungkapkan. Amandemen tersebut diperkirakan tidak mempunyai dampak material terhadap laporan keuangan Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**b. Changes in accounting principles (continued)**

The Group made first time adoption of all the new and/or revised standards effective for the periods beginning on or after January 1, 2024, including the following revised standards that have affected the consolidated financial statements of the Group: (continued)

Amendment of PSAK 73: Lease liability in a Sale and  
Leaseback

The amendment to PSAK 73 Leases specifies the requirements that a seller-lessee uses in measuring the lease liability arising in a sale and leaseback transaction, to ensure the seller-lessee does not recognise any amount of the gain or loss that relates to the right of use it retains.

The amendment applies retrospectively to annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024. Earlier application is permitted. The Group is currently assessing the impact of the amendment to determine the impact they will have on the Group's financial reporting.

Amendment of PSAK 2 and PSAK 60: Supplier  
Finance Arrangements

The amendments to PSAK 2 and PSAK 60 clarify the characteristics of supplier finance arrangements and require additional disclosure of such arrangements. The disclosure requirements in the amendments are intended to assist users of financial statements in understanding the effects of supplier finance arrangements on an entity's liabilities, cash flows and exposure to liquidity risk.

The amendments will be effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2024. Early adoption is permitted, but will need to be disclosed. The amendments are not expected to have a material impact on the Group's financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian**

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan Perusahaan dan entitas-entitas anak. Kendali diperoleh bila Kelompok Usaha terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas *investee*. Dengan demikian, Kelompok Usaha mengendalikan *investee* jika dan hanya jika Kelompok Usaha memiliki seluruh hal berikut ini:

- kekuasaan atas *investee*, yaitu hak yang ada saat ini yang memberi investor kemampuan kini untuk mengarahkan aktivitas relevan dari *investee*,
- eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan *investee* dan
- kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas *investee* untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil.

Bila Kelompok Usaha tidak memiliki hak suara atau hak serupa secara mayoritas atas suatu *investee*, Kelompok Usaha mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan dalam mengevaluasi apakah mereka memiliki kekuasaan atas *investee*, termasuk:

- pengaturan kontraktual dengan pemegang hak suara lainnya pada *investee*;
- hak-hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Kelompok Usaha.

Kelompok Usaha menilai kembali apakah mereka mengendalikan *investee* bila fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari ketiga elemen dari pengendalian. Konsolidasi atas entitas-entitas anak dimulai sejak Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas entitas anak dan berakhir pada saat Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas entitas anak. Aset, liabilitas, penghasilan dan beban dari entitas anak yang diakuisisi pada tahun tertentu disertakan dalam laporan keuangan konsolidasian sejak tanggal Kelompok Usaha memperoleh kendali sampai tanggal Kelompok usaha tidak lagi mengendalikan entitas anak tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries. Control is achieved when the Group is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Thus, the Group controls an investee if and only if the Group has all of the following:

- power over the investee, that is existing rights that give the investor current ability to direct the relevant activities of the investee,
- exposure, or rights, to variable returns from its involvement with the investee and
- the ability to use its power over the investee to affect the its returns.

When the Group has less than a majority of the voting or similar rights of an investee, the Group considers all relevant facts and circumstances in assessing whether it has power over an investee, including:

- the contractual arrangement(s) with the other vote holders of the investee;
- rights arising from other contractual arrangements; and
- the Group's voting rights and potential voting rights.

The Group re-assesses whether or not it controls an investee if facts and circumstances indicate that there are changes to one or more of the three elements of control. Consolidation of a subsidiary begins when the Group obtains control over the subsidiary and ceases when the Group loses control of the subsidiary. Assets, liabilities, income and expenses of a subsidiary acquired during the year are included in the consolidated financial statements from the date the Group gains control until the date the Group ceases to control the subsidiary.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Seluruh laba rugi dan setiap komponen penghasilan komprehensif lain ("PKL") diatribusikan pada pemilik entitas induk dan pada kepentingan nonpengendali ("KNP"), walaupun hal ini akan menyebabkan saldo KNP yang defisit. Bila dipandang perlu, penyesuaian dilakukan terhadap laporan keuangan entitas anak untuk diselaraskan dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha.

Seluruh aset dan liabilitas, ekuitas, penghasilan dan beban dan arus kas atas transaksi antar anggota Kelompok Usaha dieliminasi sepenuhnya pada saat konsolidasi.

Perubahan dalam bagian kepemilikan entitas induk pada entitas anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian, dicatat sebagai transaksi ekuitas. Bila kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas KNP dan komponen lain dari ekuitas terkait, dan selisihnya diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

KNP mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset neto dari Entitas Anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung kepada Perusahaan, yang masing-masing disajikan dalam laba rugi dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Transaksi restrukturisasi antara entitas sependangali

Dalam PSAK 38, pengalihan bisnis antara entitas sependangali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi kepemilikan atas bisnis yang dialihkan dan tidak dapat menimbulkan laba atau rugi bagi kelompok usaha secara keseluruhan ataupun bagi entitas individual dalam kelompok usaha tersebut. Karena pengalihan bisnis antara entitas sependangali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation (continued)**

*Profit or loss and each component of other comprehensive income ("OCI") are attributed to the equity holders of the parent of the Group and to the non-controlling interests ("NCI"), even if this results in the NCI having a deficit balance. When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with the Group's accounting policies.*

*All intra-group assets and liabilities, equity, income, expenses and cash flows relation to transactions between members of the Group are eliminated in full on consolidation.*

*A change in the parent's ownership interest in a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as an equity transaction. If the Group loses control over a subsidiary, it derecognizes the related assets (including goodwill), liabilities NCI and other component of equity, while the difference is recognized in the profit or loss. Any investment retained is recognized at fair value.*

*NCI represents the portion of profit or loss and net assets of Subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to the Company, which are presented in profit or loss and under the equity section in the consolidated statements of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent entity.*

Restructuring transaction of entities under common control

*Under PSAK 38, transfer of business within entities under common control does not result in a change of the economic substance of ownership of the business being transferred and would not result in a gain or loss to the group or to the individual entity within the group. Since the transfer of business of entities under common control does not result in a change of the economic substance, the business being exchanged is recorded at book values as a business combination using the pooling-of-interests method.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)**

Transaksi restrukturisasi antara entitas  
sepengendali (lanjutan)

Dalam menerapkan metode penyatuan kepemilikan, komponen laporan keuangan dimana terjadi kombinasi bisnis dan untuk periode lain yang disajikan untuk tujuan perbandingan, disajikan sedemikian rupa seolah-olah kombinasi bisnis telah terjadi sejak awal periode terjadi sepengendalian. Selisih antara nilai tercatat transaksi kombinasi bisnis dan jumlah imbalan yang dialihkan diakui dalam akun "Tambahkan Modal Disetor".

**d. Klasifikasi lancar dan tak lancar**

Kelompok Usaha menyajikan aset dan liabilitas dalam laporan posisi keuangan konsolidasian berdasarkan klasifikasi lancar/tidak lancar. Suatu aset disajikan lancar bila:

- i) akan direalisasi, dijual atau dikonsumsi dalam siklus operasi normal,
- ii) untuk diperdagangkan,
- iii) akan direalisasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iv) kas atau setara kas kecuali yang dibatasi penggunaannya atau akan digunakan untuk melunasi suatu liabilitas dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh aset lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Suatu liabilitas disajikan lancar bila:

- i) akan dilunasi dalam siklus operasi normal,
- ii) akan dilunasi dalam 12 bulan setelah tanggal pelaporan, atau
- iii) tidak ada hak tanpa syarat untuk menangguhkan pelunasannya dalam kurun waktu 12 bulan setelah tanggal pelaporan.

Seluruh liabilitas lain diklasifikasikan sebagai tidak lancar.

Aset dan kewajiban pajak tangguhan diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar dan

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**c. Principles of consolidation (continued)**

Restructuring transaction of entities under common  
control (continued)

In applying the pooling-of-interests method, the components of the financial statements for the period during which the restructuring occurred and for other periods presented, for comparison purposes, are presented in such a manner as if the restructuring has already happened since the beginning of the period during which the entities were under common control. The difference between the carrying amounts of the business combination transaction and the consideration transferred is recognized under the account "Additional Paid-in Capital".

**d. Current and non-current classification**

The Group presents assets and liabilities in the consolidated statement of financial position based on current/non-current classification. An asset is current when it is:

- i) expected to be realized or intended to be sold or consumed in the normal operating cycle,
- ii) held primarily for the purpose of trading,
- iii) expected to be realized within 12 months after the reporting period, or
- iv) cash or cash equivalent unless restricted from being exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting period.

All other assets are classified as non-current.

A liability is current when it is:

- i) expected to be settled in the normal operating cycle,
- ii) due to be settled within 12 months after the reporting period, or
- iii) there is no unconditional right to defer the settlement of the liability for at least 12 months after the reporting period.

All other liabilities are classified as non-current.

Deferred tax assets and liabilities are classified as non-current assets and long-term liabilities.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

liabilitas jangka panjang.  
**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi bisnis**

Kombinasi bisnis dicatat dengan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap kepentingan nonpengendali pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, Kelompok Usaha memilih apakah mengukur kepentingan nonpengendali pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan nonpengendali atas aset neto yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya terkait akuisisi dibebankan pada saat terjadinya dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Ketika mengakuisisi sebuah bisnis, Kelompok Usaha mengklasifikasikan dan menentukan aset keuangan yang diperoleh dan liabilitas keuangan yang diambil alih berdasarkan pada persyaratan kontraktual, kondisi ekonomi dan kondisi terkait lain yang ada pada tanggal akuisisi.

Pada tanggal akuisisi, *goodwill* awalnya diukur pada harga perolehan yang merupakan selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan dan total setiap kepentingan nonpengendali atas selisih total dari aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil alih. Jika imbalan tersebut lebih rendah dari nilai wajar aset neto entitas anak yang diakuisisi, selisih tersebut diakui sebagai laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada jumlah tercatat dikurangi akumulasi kerugian penurunan nilai. Untuk tujuan uji penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi dialokasikan kepada setiap Unit Penghasil Kas ("UPK") dari Kelompok Usaha yang diharapkan akan menerima manfaat dari sinergi kombinasi tersebut, terlepas apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**e. Business combination**

*Business combinations are recorded for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at acquisition date fair value, and the amount of any non-controlling interest in the acquiree. For each business combination, the Group elects whether to measure the non-controlling interest in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition-related costs are expensed as incurred and included in administrative expenses.*

*When the Group acquires a business, it assesses the financial assets and liabilities assumed for appropriate classification and designation in accordance with contractual terms, economics circumstances and pertinent conditions as at the acquisition date.*

*At acquisition date, goodwill is initially measured at cost being the excess of the aggregate of the consideration transferred and the amount recognized for non-controlling interest over the net identifiable assets acquired and liabilities assumed. If this consideration is lower than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized in profit or loss.*

*After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated impairment losses. For the purpose of impairment testing, goodwill acquired in a business combination is allocated from the acquisition date, to each of the Group's Cash-Generating Units ("CGU") that are expected to benefit from the synergies of the combination, irrespective of whether other assets or liabilities of the acquired are assigned to those CGUs.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**e. Kombinasi bisnis (lanjutan)**

Jika *goodwill* telah dialokasikan pada suatu UPK dan operasi tertentu atas UPK tersebut dihentikan, maka *goodwill* yang diasosiasikan dengan operasi yang dihentikan tersebut termasuk dalam jumlah tercatat operasi tersebut ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepaskan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dihentikan dan bagian UPK yang ditahan.

**f. Kas dan setara kas**

Kas dan setara kas terdiri atas kas dan bank dan deposito berjangka dengan jangka waktu tiga bulan atau kurang sejak saat penempatan, yang tidak dibatasi penggunaannya dan dapat segera dijadikan kas tanpa terjadi perubahan nilai yang signifikan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya. Rekening bank dan deposito berjangka yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dan perjanjian fasilitas kredit lainnya disajikan sebagai "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

**g. Instrumen keuangan**

Instrumen keuangan adalah setiap kontrak yang menambah nilai aset keuangan bagi satu entitas dan liabilitas keuangan atau ekuitas bagi entitas lain.

**Aset keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Pada pengakuan awal, Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada nilai wajarnya ditambah biaya transaksi, dalam hal aset keuangan tidak diukur pada nilai wajar melalui laba rugi ("NWLR"). Piutang usaha yang tidak mengandung komponen pembiayaan yang signifikan, dimana Kelompok Usaha telah menerapkan cara praktis, yaitu diukur pada harga transaksi yang ditentukan sesuai PSAK 72, "Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan", seperti diungkapkan pada Catatan 2q.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**e. Business combination (continued)**

*If goodwill has been allocated to a CGU and part of the operation within that unit is disposed of, the goodwill associated with the operation disposed of is included in the carrying amount of the operation when determining the gain or loss on disposal of the operation. Goodwill disposed of in this circumstance is measured based on the relative values of the disposed operation and the portion of the CGU retained.*

**f. Cash and cash equivalents**

*Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in banks and short-term deposits with original maturity period of three months or less at the time of placements, not restricted for use and readily convertible to cash, and are subject to insignificant risk of changes in value and not used as collateral for loans and other credit facility. Cash in banks and time deposits pledged as collateral for loans and other credit facilities are presented as "Other Non-current Financial Assets".*

**g. Financial instruments**

*A financial instrument is any contract that gives rise to a financial asset of one entity and a financial liability or equity instrument of another entity.*

**Financial assets**

Initial Recognition and Measurement

*At initial recognition, the Group measures a financial asset at its fair value plus transaction costs, in the case of a financial asset not at fair value through profit or loss ("FVTPL"). Trade receivables that do not contain a significant financing component, for which the Group has applied the practical expedient are measured at the transaction price determined under PSAK 72, "Revenue from Contracts with Customers", as disclosed in Note 2q.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Pengakuan dan Pengukuran Awal (lanjutan)

Agar aset keuangan diklasifikasikan dan diukur pada biaya perolehan diamortisasi atau Nilai Wajar Penghasilan Komprehensif Lain ("NWPKL"), aset keuangan harus menghasilkan arus kas yang semata dari pembayaran pokok dan bunga ("SPPB") dari jumlah pokok terutang. Penilaian ini disebut sebagai uji SPPB dan dilakukan pada tingkat instrumen.

Model bisnis Kelompok Usaha untuk mengelola aset keuangan mengacu pada bagaimana mereka mengelola aset keuangannya untuk menghasilkan arus kas. Model bisnis menentukan apakah arus kas akan dihasilkan dari penerimaan arus kas kontraktual, penjualan aset keuangan, atau keduanya.

Pengukuran selanjutnya

Untuk tujuan pengukuran selanjutnya, aset keuangan diklasifikasikan dalam empat kategori:

- Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL dengan reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang),
- Aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif atas pelepasan (instrumen ekuitas), dan
- Nilai wajar melalui laba rugi (NWLRL).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Initial Recognition and Measurement (continued)

In order for a financial asset to be classified and measured at amortized cost or Fair Value Other Comprehensive Income ("FVOCI"), it needs to give rise to cash flows that are 'solely payments of principal and interest ("SPPI")' on the principal amount outstanding. This assessment is referred to as the SPPI test and is performed at an instrument level.

The Group's business model for managing financial assets refers to how it manages its financial assets in order to generate cash flows. The business model determines whether cash flows will result from collecting contractual cash flows, selling the financial assets, or both.

Subsequent measurement

For purposes of subsequent measurement, financial assets are classified in four categories:

- Financial assets at amortized cost (debt instruments),
- Financial assets at FVOCI with recycling of cumulative gains and losses (debt instruments),
- Financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments), and
- Fair value through profit of loss (FVTPL).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari aset keuangan tergantung kepada klasifikasi masing-masing aset keuangan seperti berikut ini:

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang)

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi:

- Aset keuangan dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk memiliki aset keuangan dalam rangka mendapatkan arus kas kontraktual, dan
- Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menghasilkan arus kas pada tanggal tertentu yang merupakan SPPB dari jumlah pokok terutang.

Aset keuangan yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi selanjutnya diukur dengan menggunakan metode suku bunga efektif ("SBE") dan menjadi subjek penurunan nilai. Keuntungan dan kerugian diakui dalam laba rugi pada saat aset dihentikan pengakuannya, dimodifikasi atau diturunkan nilainya.

Aset keuangan Kelompok Usaha yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi termasuk kas dan setara kas, piutang usaha, piutang lain-lain - pihak ketiga dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 tidak terdapat aset keuangan pada NWPKL keuangan pada NWPKL dengan reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif (instrumen utang), aset keuangan pada NWPKL tanpa reklasifikasi ke keuntungan dan kerugian kumulatif atas pelepasan (instrumen ekuitas), dan nilai wajar melalui laba rugi (NWLRL).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Subsequent measurement (continued)

The subsequent measurement of financial assets depends on their classification as described below:

Financial assets at amortized cost (debt instruments)

The Group measures financial assets at amortized cost if both of the following conditions are met:

- The financial asset is held within a business model with the objective to hold financial assets in order to collect contractual cash flows, and
- The contractual terms of the financial asset give rise on specified dates to cash flows that are SPPI on the principal amount outstanding.

Financial assets at amortized cost are subsequently measured using the effective interest ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

The Group's financial assets at amortized cost includes cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables - third parties and other non-current financial assets.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, there is no financial assets at FVOCI with reclassification of cumulative gains and losses (debt instruments), financial assets designated at FVOCI with no recycling of cumulative gains and losses upon derecognition (equity instruments), and Fair value through profit of loss (FVTPL).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penghentian pengakuan

Aset keuangan (atau, jika berlaku, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) terutama dihentikan pengakuannya (yaitu, dihapus dari laporan posisi keuangan konsolidasian Kelompok Usaha) ketika:

- Hak untuk menerima arus kas dari aset telah kadaluwarsa; atau
- Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari aset atau telah mengasumsikan kewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga berdasarkan pengaturan 'pass-through'; dan salah satu (a) Kelompok Usaha telah mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat aset, atau (b) Kelompok Usaha tidak mengalihkan atau memiliki secara substansial seluruh risiko dan manfaat aset, tetapi telah mengalihkan pengendalian aset.

Ketika Kelompok Usaha telah mengalihkan haknya untuk menerima arus kas dari suatu aset atau telah menandatangani kesepakatan 'pass-through', Kelompok Usaha mengevaluasi jika, dan sejauh mana, Kelompok Usaha masih mempertahankan risiko dan manfaat atas kepemilikan aset. Ketika Kelompok Usaha tidak mengalihkan maupun seluruh risiko dan manfaat atas aset dipertahankan secara substansial, maupun tidak mengalihkan kendali atas aset, Kelompok Usaha tetap mengakui aset yang dialihkan sebesar keterlibatan berkelanjutan. Dalam kasus tersebut, Kelompok Usaha juga mengakui liabilitas terkait. Aset yang dialihkan dan liabilitas terkait diukur dengan basis yang mencerminkan hak dan kewajiban yang masih dipertahankan oleh Kelompok Usaha.

Keterlibatan berkelanjutan dalam bentuk jaminan atas aset yang ditransfer, diukur pada nilai yang lebih rendah antara jumlah tercatat awal aset dan jumlah maksimum imbalan yang dibutuhkan oleh Kelompok Usaha untuk membayar kembali.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Derecognition

A financial asset (or, where applicable, a part of a financial asset or part of a group of similar financial assets) is primarily derecognized (i.e., removed from the Group's consolidated statement of financial position) when:

- The rights to receive cash flows from the asset have expired; or
- The Group has transferred its rights to receive cash flows from the asset or has assumed an obligation to pay the received cash flows in full without material delay to a third party under a 'pass-through' arrangement; and either (a) the Group has transferred substantially all the risks and rewards of the asset, or (b) the Group has neither transferred nor retained substantially all the risks and rewards of the asset, but has transferred control of the asset.

When the Group has transferred its rights to receive cash flows from an asset or has entered into a pass-through arrangement, it evaluates if, and to what extent, it has retained the risks and rewards of ownership. When it has neither transferred nor retained substantially all of the risks and rewards of the asset, nor transferred control of the asset, the Group continues to recognize the transferred asset to the extent of its continuing involvement. In that case, the Group also recognizes an associated liability. The transferred asset and the associated liability are measured on a basis that reflects the rights and obligations that the Group has retained.

Continuing involvement that takes the form of a guarantee over the transferred asset is measured at the lower of the original carrying amount of the asset and the maximum amount of consideration that the Group could be required to repay.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai

Kelompok Usaha mengakui penyisihan Kerugian Kredit Ekspektasian ("KKE") untuk semua instrumen utang yang bukan diukur pada NWLR dan kontrak jaminan keuangan. KKE ditentukan atas perbedaan antara arus kas kontraktual menurut kontrak dan semua arus kas yang diharapkan akan diterima oleh Kelompok Usaha, yang didiskontokan dengan perkiraan SBE orisinal. Arus kas yang diharapkan mencakup setiap arus kas dari penjualan agunan yang dimiliki atau perbaikan kredit lainnya yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam ketentuan kontrak.

KKE diakui dalam dua tahap. Bila belum terdapat peningkatan risiko kredit signifikan sejak pengakuan awal, KKE diakui untuk kerugian kredit yang dihasilkan dari peristiwa gagal bayar yang mungkin terjadi dalam jangka waktu 12 bulan ke depan (KKE 12 bulan). Namun, bila telah terdapat peningkatan signifikan risiko kredit sejak pengakuan awal, penyisihan kerugian diakui untuk kerugian kredit yang diperkirakan selama sisa umur aset, tanpa mempertimbangkan waktu gagal bayar (KKE sepanjang umurnya).

Karena piutang usaha dan piutang lain-lainnya tidak memiliki komponen pembiayaan signifikan, Kelompok Usaha menerapkan pendekatan yang disederhanakan dalam perhitungan KKE. Oleh karena itu, Kelompok Usaha tidak menelusuri perubahan dalam risiko kredit, namun justru mengakui penyisihan kerugian berdasarkan KKE sepanjang umurnya pada setiap tanggal pelaporan. Kelompok Usaha membentuk matriks provisi berdasarkan pengalaman kerugian kredit masa lampau, disesuaikan dengan perkiraan masa depan (*forward-looking*) atas faktor yang spesifik untuk debitur dan lingkungan ekonomi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Impairment

The Group recognizes an allowance for Expected Credit Losses ("ECL") for all debt instruments not held at FVTPL and financial guarantee contracts. ECLs are based on the difference between the contractual cash flows due in accordance with the contract and all the cash flows that the Group expects to receive, discounted at an approximation of the original EIR. The expected cash flows include any cash flows from the sale of collateral held or other credit enhancements that are integral to the contractual terms.

ECLs are recognized in two stages. When there have been significant increases in credit risks since initial recognition, ECLs are provided for credit losses that result from default events that are possible within the next 12-months (a 12-month ECL). But, when there have been significant increases in credit risks since initial recognition, a loss allowance is recognized for credit losses expected over the remaining life of the asset, irrespective of timing of the default (a lifetime ECL).

Because its trade and other receivables do not contain significant financing component, the Group applies a simplified approach in calculating ECL. Therefore, the Group does not track changes in credit risk, but instead recognizes a loss allowance based on lifetime ECL at each reporting date. The Group established a provision matrix that is based on its historical credit loss experience, adjusted for forward-looking factors specific to the debtors and the economic environment.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Aset keuangan (lanjutan)**

Penurunan Nilai (lanjutan)

Kelompok Usaha menganggap aset keuangan gagal bayar ketika pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Namun, dalam kasus tertentu, Kelompok Usaha juga dapat mempertimbangkan aset keuangan mengalami gagal bayar ketika informasi internal atau eksternal menunjukkan bahwa Kelompok Usaha tidak mungkin menerima jumlah kontraktual yang terutang secara penuh sebelum memperhitungkan setiap peningkatan kredit yang dimiliki oleh Kelompok Usaha. Aset keuangan dihapuskan jika tidak ada ekspektasi yang wajar untuk memulihkan arus kas kontraktual.

**Liabilitas keuangan**

Pengakuan dan Pengukuran Awal

Liabilitas keuangan diklasifikasikan, pada pengakuan awal, sebagai liabilitas keuangan yang diukur pada NWLR, utang dan pinjaman atau derivatif ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai pada lindung nilai yang efektif, sesuai dengan kondisinya.

Semua liabilitas keuangan diakui pada nilai wajar saat pengakuan awal dan, dalam hal liabilitas keuangan diklasifikasi sebagai utang dan pinjaman, diakui pada nilai wajar setelah dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang bank jangka pendek, utang obligasi jangka pendek, neto, utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual, liabilitas sewa, pinjaman jangka panjang, utang bank jangka panjang, neto, uang jaminan penyewa, beban bunga pinjaman yang ditangguhkan dan utang obligasi jangka panjang, neto.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial assets (continued)**

Impairment (continued)

The Group considers a financial asset in default when the customer is experiencing in financial difficulty, default and bankruptcy. However, in certain cases, the Group may also consider a financial asset to be in default when internal or external information indicates that the Group is unlikely to receive the outstanding contractual amounts in full before taking into account any credit enhancements held by the Group. A financial asset is written off when there is no reasonable expectation of recovering the contractual cash flows.

**Financial liabilities**

Initial Recognition and Measurement

Financial liabilities are classified, at initial recognition, as financial liabilities at FVTPL, loans and borrowings, or as derivatives designated as hedging instruments in an effective hedge, as appropriate.

All financial liabilities are recognized initially at fair value and, in the case of loans and borrowings and payables, net of directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include short-term bank loans, short-term bonds payable, net, trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, lease liabilities, long-term borrowing, long-term bank loans, net, tenant deposits, deferred loan interest and long-term bonds payable, net.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas keuangan (lanjutan)**

Pengukuran selanjutnya

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut:

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (utang dan pinjaman)

**i. Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga**

Setelah pengakuan awal, utang dan pinjaman jangka panjang yang berbunga diukur pada biaya perolehan yang diamortisasi dengan menggunakan metode SBE. Pada tanggal pelaporan, biaya bunga yang masih harus dibayar dicatat secara terpisah, dari pokok pinjaman terkait, dalam bagian liabilitas jangka pendek. Keuntungan dan kerugian diakui pada laba rugi ketika liabilitas dihentikan pengakuannya maupun melalui proses amortisasi menggunakan metode SBE.

Biaya amortisasi dihitung dengan mempertimbangkan setiap diskonto atau premium atas akuisisi dan komisi atau biaya yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari SBE. Amortisasi SBE dicatat sebagai beban keuangan pada laba rugi.

**ii. Utang dan akrual**

Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang dividen, beban akrual dan beban bunga pinjaman yang ditangguhkan sebesar jumlah tercatat (jumlah nosional), yang kurang lebih sebesar nilai wajarnya.

Penghentian pengakuan

Suatu liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat kewajiban yang ditetapkan dalam kontrak berakhir atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial liabilities (continued)**

Subsequent measurement

The subsequent measurement of financial liabilities depends on their classification as described below:

Financial liabilities at amortized cost (loans and borrowings)

**i. Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings**

Subsequent to initial recognition, long-term interest-bearing loans and borrowings are measured at amortized acquisition costs using EIR method. At the reporting dates, accrued interest is recorded separately from the associated borrowings within the current liabilities section. Gains and losses are recognized in the profit or loss when the liabilities are derecognized as well as through the EIR amortization process.

Amortized cost is calculated by taking into account any discount or premium on acquisition and fee or costs that are an integral part of the EIR. The EIR amortization is included in finance costs in the profit or loss.

**ii. Payables and accruals**

Trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses and deferred loan interest are stated at carrying amounts (notional amounts), which approximate their fair values.

Derecognition

A financial liability is derecognized when the obligation under the contract is discharged or cancelled or expired.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**g. Instrumen keuangan (lanjutan)**

**Liabilitas keuangan (lanjutan)**

Penghentian pengakuan (lanjutan)

Ketika sebuah liabilitas keuangan ditukar dengan liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama atas persyaratan yang secara substansial berbeda, atau bila persyaratan dari liabilitas keuangan tersebut secara substansial dimodifikasi, pertukaran atau modifikasi persyaratan tersebut dicatat sebagai penghentian pengakuan liabilitas keuangan orisinal dan pengakuan liabilitas keuangan baru, dan selisih antara nilai tercatat masing-masing liabilitas keuangan tersebut diakui pada laba rugi.

**Saling hapus instrumen keuangan**

Aset keuangan dan liabilitas keuangan disaling hapuskan dan nilai netonya disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika, dan hanya jika, terdapat hak secara hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah tercatat dari aset keuangan dan liabilitas keuangan tersebut dan terdapat intensi untuk menyelesaikan secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

**h. Transaksi dengan pihak-pihak berelasi**

Kelompok Usaha mempunyai transaksi dengan pihak berelasi sebagaimana didefinisikan pada PSAK 7, "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi".

Transaksi dengan pihak berelasi dilakukan berdasarkan persyaratan yang disetujui oleh kedua belah pihak, yang mungkin tidak sama dengan transaksi lain yang dilakukan dengan pihak-pihak yang tidak berelasi. Rincian saldo dan transaksi yang signifikan dengan pihak-pihak berelasi disajikan dalam Catatan 31.

Kecuali diungkapkan khusus sebagai pihak berelasi, maka pihak-pihak lain yang disebutkan dalam Catatan atas laporan keuangan konsolidasian merupakan pihak tidak berelasi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**g. Financial instruments (continued)**

**Financial liabilities (continued)**

Derecognition (continued)

When an existing financial liability is replaced by another from the same lender on substantially different terms, or the terms of an existing liability are substantially modified, such an exchange or modification is treated as derecognition of the original liability and recognition of a new liability, and the difference in the respective carrying amounts is recognized in the profit or loss.

**Offsetting of financial instruments**

Financial assets and financial liabilities are offset, and the net amount reported in the consolidated statement of financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

**h. Transactions with related parties**

The Group has transactions with related parties as defined in PSAK 7, "Related Party Disclosures".

Transactions with related parties are made based on terms agreed by the parties, which may not be the same as those of the transaction between unrelated parties. The details of the accounts and the significant transactions entered into with related parties are presented in Note 31.

Unless specifically identified as related parties, the parties disclosed in the Notes to the consolidated financial statements are unrelated parties.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**i. Persediaan**

Persediaan dinyatakan sebesar nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto (*the lower of cost or net realizable value*). Nilai realisasi neto adalah estimasi harga jual dalam kegiatan usaha biasa dikurangi estimasi biaya penyelesaian untuk membuat penjualan. Biaya perolehan ditentukan dengan metode rata-rata. Nilai persediaan meliputi seluruh akumulasi biaya yang terjadi dalam rangka penyelesaian bangunan apartemen dan gedung perkantoran, termasuk harga tanah dan biaya pinjaman yang dapat diatribusikan langsung dengan pembangunan. Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan untuk jalan dan infrastruktur, dialokasikan dengan menggunakan luas area yang dapat dijual.

**j. Properti investasi**

Properti investasi dinyatakan sebesar biaya perolehan termasuk biaya transaksi dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai, jika ada, kecuali tanah yang tidak disusutkan. Jumlah tercatat termasuk bagian biaya penggantian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya biaya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

Biaya pengurusan legal hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha ("HGU"), Hak Guna Bangunan ("HGB") dan Hak Pakai ("HP") ketika tanah diperoleh pertama kali diakui sebagai bagian dari biaya perolehan tanah dan tidak diamortisasi. Sementara biaya pengurusan atas perpanjangan atau pembaruan legal hak atas tanah diakui sebagai bagian dari beban tangguhan dalam "Aset lancar dan tidak lancar lain-lain, neto" pada laporan posisi keuangan konsolidasian dan diamortisasi sepanjang mana yang lebih pendek antara umur hukum hak dan umur ekonomi tanah.

Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun gedung di atas tanah milik pihak ketiga, dimana Kelompok Usaha memiliki hak atas pengelolaan bangunan-bangunan tersebut selama jangka waktu 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun, dikapitalisasi ke dalam biaya perolehan bangunan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**i. Inventories**

*Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale. Cost is determined using the average method. The cost of inventories comprises the accumulated costs incurred in relation to the construction of apartments and office building projects, including the cost of land and borrowing costs that are directly attributable to the construction. The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure, is allocated using saleable area.*

**j. Investment properties**

*Investment properties are stated at cost including transaction cost less accumulated depreciation and impairment loss, if any, except for land which is not depreciated. Such cost includes the cost of replacing part of the investment properties, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on their usage.*

*The legal cost of land rights in the form of Business Usage Rights (Hak Guna Usaha or "HGU"), Building Usage Right (Hak Guna Bangunan or "HGB") and Usage Rights (Hak Pakai or "HP") when the land is initially acquired are recognized as part of the cost of the land and not amortized. Meanwhile, the extension or the legal renewal costs of land rights are recognized as part of deferred charges account in "Other current and non-current assets, net" in the consolidated statement of financial position and are amortized over the shorter of the rights' legal life and land's economic life.*

*Costs associated with the construction of buildings on plots of land owned by third parties, whereby the Group has the right to operate such buildings over a period of 20 (twenty) to 30 (thirty) years, are capitalized to the cost.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**j. Properti investasi (lanjutan)**

Properti investasi Kelompok Usaha terdiri dari tanah, bangunan dan prasarana yang dikuasai Kelompok Usaha untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua-duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa untuk tujuan administratif atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Bangunan yang merupakan bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih.

Tanah dinyatakan sebesar biaya perolehan dan tidak disusutkan.

Properti investasi dihentikan pengakuannya pada saat pelepasan atau ketika properti investasi tersebut tidak digunakan lagi secara permanen dan tidak memiliki manfaat ekonomis di masa depan yang dapat diharapkan pada saat penggunaan dan pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian atau pelepasan properti investasi diakui dalam laba rugi dalam tahun terjadinya penghentian atau pelepasan tersebut.

Pemindahan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik, dimulainya sewa operasi ke pihak lain atau selesainya pembangunan atau pengembangan.

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

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**j. Investment properties (continued)**

*Investment properties of the Group consist of land, building and infrastructures held by the Group 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 ordinary course of business.*

*Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.*

*Building which represent building under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer agreements.*

*Land is stated at cost and not depreciated.*

*Investment properties should be derecognized on disposal or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its use or disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of investment properties are credited or charged to profit or loss in the year the asset is derecognized.*

*Transfers to investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the end of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or end of construction or development.*

*Transfers from investment properties should be made when, and only when, there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sell.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**j. Properti investasi (lanjutan)**

Untuk pemindahan dari properti investasi ke properti yang digunakan sendiri, Kelompok Usaha menggunakan metode biaya pada tanggal perubahan penggunaan. Jika properti yang digunakan menjadi properti investasi, Kelompok Usaha mencatat properti investasi tersebut sesuai dengan kebijakan aset tetap sampai dengan saat tanggal terakhir perubahan penggunaannya.

**k. Aset tetap**

Seluruh aset tetap awalnya diakui sebesar biaya perolehan, yang terdiri atas harga perolehan dan biaya-biaya tambahan yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset tersebut siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Kapitalisasi biaya terkait dengan proyek dalam penyelesaian diungkapkan pada Catatan 21.

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

Penyusutan bangunan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama masa manfaat ekonomisnya berkisar antara 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Penyusutan aset dimulai pada saat aset tersebut siap untuk digunakan sesuai maksud penggunaannya. Aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode saldo menurun ganda (*double declining method*), dengan tarif sebagai berikut:

	<b>Tarif/Rates</b>
Peralatan proyek	12,5% - 50%
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	25% - 50%
Kendaraan	25% - 50%

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**j. Investment properties (continued)**

For transfer from investment properties to owner-occupied property, the Group uses the cost method at the date of change in use. If an owner-occupied property becomes an investment property, the Group shall record the investment property in accordance with the fixed assets policies up to the date of change in use.

**k. Fixed assets**

All fixed assets are initially recognized at cost, which comprises its purchase price and any costs directly attributable in bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Capitalization of costs in relation to construction in progress are disclosed in Note 21.

Subsequent to initial recognition, fixed assets are carried at cost less any subsequent accumulated depreciation and impairment losses.

Depreciation of buildings are computed using the straight-line method over the estimated useful lives ranging from 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Depreciation of an asset starts when it is available for its intended use. Fixed assets are depreciated using the double declining method at the following rates:

Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**k. Aset tetap (lanjutan)**

Jumlah tercatat aset ini direviu atas penurunan nilai jika terdapat peristiwa atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat mungkin tidak dapat seluruhnya terealisasi.

Jumlah tercatat komponen dari suatu aset dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat sudah tidak ada lagi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan maupun pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan tersebut (ditentukan sebesar selisih antara jumlah hasil pelepasan neto dan jumlah tercatatnya) dimasukkan ke dalam laba rugi pada tahun penghentian pengakuan tersebut dilakukan.

Nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan aset tetap dievaluasi setiap akhir tahun pelaporan dan disesuaikan secara prospektif jika dipandang perlu.

Beban pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya. Beban pemugaran dan penambahan dalam jumlah besar dikapitalisasi kepada jumlah tercatat aset terkait bila besar kemungkinan bagi Kelompok Usaha manfaat ekonomi masa depan menjadi lebih besar dari standar kinerja awal yang ditetapkan sebelumnya dan disusutkan sepanjang sisa masa manfaat aset terkait.

**l. Proyek dalam penyelesaian**

Proyek dalam penyelesaian dinyatakan berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan termasuk biaya perolehan tanah dan akumulasi biaya pembangunan termasuk biaya pinjaman (Catatan 2n). Proyek dalam penyelesaian meliputi pembangunan yang diperuntukkan untuk menjadi aset tetap atau properti investasi pada saat penyelesaiannya dan pembangunan yang belum dapat ditentukan secara andal pembagian peruntukannya pada saat tanggal pelaporan. Pada saat pembangunan tersebut selesai dan siap untuk digunakan, jumlah biaya yang terjadi direklasifikasi ke akun "Aset Tetap" atau "Properti Investasi" yang bersangkutan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**k. Fixed assets (continued)**

*The carrying amounts of these assets are reviewed for impairment when events or changes in circumstances indicate that their carrying values may not be fully recoverable.*

*The carrying amount of an item of these assets is derecognized upon disposal or when no future economic benefits are expected from its use or disposal. Any gain or loss arising from the derecognition of the asset (calculated as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset) is directly included in the profit or loss of year the item is derecognized.*

*The residual values, useful lives and depreciation method of fixed assets are reviewed at the end of each reporting year and adjusted prospectively, if necessary.*

*Repairs and maintenance expenses are taken to the profit or loss when they are incurred. The cost of major renovation and restoration is included in the carrying amount of the related asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group and is depreciated over the remaining useful life of the related asset.*

**l. Construction in progress**

*Construction in progress is stated at cost. Costs include acquisition cost of land and accumulated construction costs including borrowing costs (Note 2n). Construction in progress comprises construction intended to be fixed assets or investment properties when the allotment for completion and construction can not be reliably determined at the reporting date. When the construction is completed and ready for use, the total cost incurred will be reclassified to appropriate "Fixed Assets" or "Investment Properties" account.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**m. Tanah untuk pengembangan**

Tanah untuk pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra-perolehan dan perolehan tanah. Biaya perolehan tanah akan dipindahkan ke tanah dan bangunan yang sedang dalam pembangunan pada saat tanah tersebut siap dibangun.

**n. Biaya pinjaman**

Biaya pinjaman terdiri dari beban bunga dan biaya lain yang ditanggung Kelompok Usaha sehubungan dengan peminjaman dana. 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 Kelompok Usaha.

**o. Penurunan nilai aset non-keuangan**

Kelompok Usaha mengevaluasi pada setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa suatu aset mungkin mengalami penurunan nilai. Jika terdapat indikasi, Kelompok Usaha mengestimasi nilai terpulihkan dari aset tersebut. Jika nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar nilai terpulihkannya.

Jumlah terpulihkan yang ditentukan untuk aset individual adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset atau UPK dikurangi biaya untuk menjual dengan nilai pakainya, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset atau kelompok aset lain. Jika nilai tercatat aset atau UPK lebih besar daripada jumlah terpulihkannya, maka aset tersebut dipertimbangkan mengalami penurunan nilai dan nilai tercatat aset diturunkan menjadi sebesar jumlah terpulihkannya.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**m. Land for development**

*Land for development is stated at cost or net realizable value, whichever is lower.*

*The cost of land for development consists of pre-acquisition and acquisition cost of land. The cost of land will be transferred to land and building under construction when the land is ready for development.*

**n. 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 the related asset. All other borrowing costs are recognized as expenses when incurred. Borrowing costs consist of interest expenses and other financing charges that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.*

**o. Impairment of non-financial assets**

*The Group assesses at each reporting date whether there is an indication that an asset may be impaired. If any indication exists, the Group estimates the asset's recoverable amount. Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.*

*An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or CGU's fair value less costs to sell and its value in use, and is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or groups of assets. Where the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, the asset is considered impaired and is written down to its recoverable amount.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**o. Penurunan nilai aset non-keuangan  
(lanjutan)**

Kelompok Usaha mendasarkan perhitungan penurunan nilai pada rincian perhitungan anggaran atau prakiraan yang disusun secara terpisah untuk masing-masing UPK Kelompok Usaha atas aset individual yang dialokasikan. Perhitungan anggaran dan prakiraan ini secara umum mencakup periode selama lima atau sepuluh tahun sesuai dengan stabilitas arus kas perkebunan terkait. Setelah periode yang dianggarkan proyeksi arus kas diestimasi dengan melakukan ekstrapolasi proyeksi yang dianggarkan dengan menggunakan tingkat pertumbuhan jangka panjang yang tetap.

Dalam menghitung nilai pakai, estimasi arus kas masa depan neto didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas aset. Dalam menentukan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual, digunakan harga penawaran pasar terakhir, jika tersedia. Jika tidak terdapat transaksi tersebut, Kelompok Usaha menggunakan model penilaian yang sesuai untuk menentukan nilai wajar aset. Perhitungan-perhitungan ini dikuatkan oleh penilaian berganda atau indikator nilai wajar yang tersedia.

Kerugian penurunan nilai dari operasi yang berkelanjutan, jika ada, diakui pada laba rugi sesuai dengan kategori biaya yang konsisten dengan fungsi dari aset yang diturunkan nilainya.

Untuk aset selain *goodwill*, penilaian dilakukan pada akhir setiap tanggal pelaporan apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang telah diakui dalam tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun. Jika indikasi dimaksud ditemukan, maka entitas mengestimasi jumlah terpulihkan aset atau UPK tersebut. Kerugian penurunan nilai yang telah diakui dalam tahun sebelumnya untuk aset selain *goodwill* dibalik hanya jika terdapat perubahan asumsi-asumsi yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan aset tersebut sejak rugi penurunan nilai terakhir diakui.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**o. Impairment of non-financial assets (continued)**

*The Group bases its impairment calculation on detailed budgets and forecast calculations which are prepared separately for each of the Group's CGUs to which the individual assets are allocated. These budgets and forecast calculations are generally covering a period of five or ten years in accordance with the stability of each estate's cash flows. Beyond the forecasted period, the estimated cash flows are determined by extrapolating the forecasted cash flows using a steady long term growth rate.*

*In assessing the value in use, the estimated net future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. In determining fair value less costs to sell, recent market transactions are taken into account, if available. If no such transactions can be identified, an appropriate valuation model is used to determine the fair value of the assets. These calculations are corroborated by valuation multiples or other available fair value indicators.*

*Impairment losses of continuing operations, if any, are recognized in the profit or loss in those expense categories consistent with the functions of the impaired asset.*

*For assets excluding goodwill, an assessment is made at each reporting date as to whether there is any indication that previously recognized impairment losses may no longer exist or may have decreased. If such indication exists, the asset's or CGU's recoverable amount is estimated. A previously recognized impairment loss for an asset other than goodwill is reversed only if there has been a change in the assumptions used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment loss was recognized.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**o. Penurunan nilai aset non-keuangan  
(lanjutan)**

Dalam hal ini, jumlah tercatat aset dinaikkan ke jumlah terpulihkannya. Pembalikan tersebut dibatasi sehingga jumlah tercatat aset tidak melebihi jumlah terpulihkannya maupun jumlah tercatat, neto setelah penyusutan, seandainya tidak ada rugi penurunan nilai yang telah diakui untuk aset tersebut pada periode/tahun sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai diakui pada laba rugi. Setelah pembalikan tersebut, penyusutan aset tersebut disesuaikan di periode mendatang untuk mengalokasikan jumlah tercatat aset yang direvisi, dikurangi nilai sisanya, dengan dasar yang sistematis selama sisa umur manfaatnya.

**p. Sewa**

Kelompok Usaha sebagai pesewa

Sewa yang dalam pengaturannya Kelompok Usaha tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan suatu aset diklasifikasikan sebagai sewa operasi. Pendapatan sewa yang timbul dicatat dengan metode garis lurus selama masa sewa dan diakui sebagai bagian dari pendapatan usaha pada laba rugi karena sifatnya. Biaya langsung awal yang terjadi dalam negosiasi dan pengaturan sewa operasi ditambahkan ke jumlah tercatat dari aset sewaan dan diakui selama masa sewa atas dasar yang sama dengan pendapatan sewa. Sewa kontijensi diakui sebagai pendapatan pada periode dimana sewa kontijensi tersebut diperoleh.

**q. Pengakuan pendapatan dan beban**

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan;
2. Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji-janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan;

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**o. Impairment of non-financial assets (continued)**

*If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. The reversal is limited so that the carrying amount of the assets does not exceed its recoverable amount, nor exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation, had no impairment loss been recognized for the asset in prior periods/years. Reversal of an impairment loss is recognized in the profit or loss. After such a reversal, the depreciation charge on the said asset is adjusted in future periods to allocate the asset's revised carrying amount, less any residual value, on a systematic basis over its remaining useful life.*

**p. Lease**

Group as a lessor

*Leases in which the Group does not transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership of an asset are classified as operating leases. Lease income arising is accounted for on a straight-line basis over the lease terms and is included in other operating income in the profit or loss due to its operating nature. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as lease income. Contingent rent are recognized as revenue in the period in which they are earned.*

**q. Revenue and expense recognition**

*The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment:*

1. *Identify contract(s) with customers;*
2. *Identify performance obligations in the contract. Performance obligations are promise in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct;*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**q. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Kelompok Usaha mensyaratkan pengakuan pendapatan harus memenuhi lima langkah analisa sebagai berikut: (lanjutan)

3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan. Jika imbalan yang dijanjikan di kontrak mengandung suatu jumlah yang bersifat variabel, maka Kelompok Usaha membuat estimasi jumlah imbalan tersebut sebesar jumlah yang diharapkan berhak diterima atas diserahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;
4. Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif pada setiap barang atau jasa yang berbeda yang dijanjikan di dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah *margin*; dan
5. Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kelompok Usaha bergerak dalam bisnis penjualan unit strata, pendapatan dari sewa, jasa pemeliharaan dan hotel. Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan mencerminkan imbalan yang diharapkan akan menjadi hak Kelompok Usaha dalam pertukaran barang atau jasa tersebut. Kelompok Usaha secara umum menyimpulkan bahwa Kelompok Usaha merupakan prinsipal dalam pengaturan pendapatannya, karena memiliki kontrol transfer barang atau jasa kepada pelanggan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**q. Revenue and expense recognition (continued)**

*The Group requires revenue recognition to fulfill five steps of assessment: (continued)*

3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to customer. If the consideration promised in a contract includes variable amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period;*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or service promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling prices are estimated based on expected cost plus margin; and*
5. *Recognition of revenue when the performance obligation is satisfied by transferring the goods or service to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or service).*

*The Group is in the business of selling strata title units, rental income, service fees and hotel. Revenue from contracts with customers reflects the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for those goods or services. The Group has generally concluded that it is the principal in its revenue arrangements, because it typically controls the goods or services before transferring them to the customer.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**q. Pengakuan pendapatan dan beban (lanjutan)**

Pendapatan dari penjualan unit strata dengan pelanggan diakui pada saat kepemilikan aset dialihkan kepada pelanggan, umumnya pada saat penyerahan aset kepada pelanggan. Uang muka yang diperoleh dari pelanggan diakui sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari sewa dan jasa pemeliharaan diakui sebagai pendapatan sesuai masa sewa. Sewa dan jasa pemeliharaan diterima dimuka disajikan sebagai liabilitas kontrak.

Pendapatan dari hunian kamar hotel diakui pada periode terhuninya. Pendapatan dari jasa hotel lainnya diakui pada saat jasa atau barang diserahkan kepada pelanggan. Pendapatan dari restoran diakui pada saat barang atau jasa diberikan.

Beban

Beban diakui pada saat terjadinya (asas akrual).

**r. Transaksi dan saldo dalam mata uang asing**

Transaksi dalam mata uang asing dicatat dalam Rupiah berdasarkan kurs yang berlaku pada saat transaksi dilakukan.

Pada akhir periode pelaporan, aset dan liabilitas moneter dalam mata uang asing dijabarkan sesuai dengan rata-rata kurs jual dan beli yang diterbitkan oleh Bank Indonesia pada tanggal transaksi perbankan terakhir untuk tahun/periode yang bersangkutan, dan laba atau rugi kurs yang timbul, dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun berjalan.

Nilai tukar yang digunakan untuk Dolar Amerika Serikat (AS\$) adalah sebagai berikut (disajikan dalam angka penuh):

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	
AS\$1	15.138	15.416	US\$1

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**q. Revenue and expense recognition (continued)**

Revenue from strata title units sold from customers is recognized at the point in time when control of the asset is transferred to the customer, generally on delivery of the assets. Downpayment from customers recognized as contract liabilities.

Rental and service income are recognized as income over the period of rental and service income. Rent and service income received in advance are presented as contract liabilities.

Revenue from hotel room occupancy is recognized on the basis of the period of occupancy. Revenue from other hotel services is recognized when the services are rendered or the goods are delivered to the customer. Revenues from restaurant operations are recognized when the goods are delivered or when the services have been rendered.

Expenses

Expenses are recognized when they are incurred (accrual basis).

**r. Foreign currency transactions and balances**

Transactions involving foreign currencies are recorded in Indonesian Rupiah at the rates of exchange prevailing at the time the transactions are made.

At the end of reporting period, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are adjusted to reflect the average of the selling and buying rates of exchange prevailing at the last banking transaction date of the year/period, as published by Bank Indonesia, and any resulting gains or losses are credited or charged to operations of the current year.

The rate of exchange used for United States Dollar (US\$) is as follows (presented in full amount):

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Perpajakan**

Pajak final

Kelompok Usaha menghitung pajak penghasilan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 243/PMK.03/2008 tanggal 31 Desember 2008 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berdasarkan peraturan ini, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima atau diperoleh wajib pajak mulai tanggal 1 Januari 2009 akan dikenakan pajak final berdasarkan Undang-undang Pajak Penghasilan yang berlaku. Pajak penghasilan atas pendapatan sewa Kelompok Usaha dihitung berdasarkan tarif pajak final sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 5 tanggal 23 Maret 2002, penghasilan dari sewa pusat niaga dikenakan pajak final sebesar 10%.

Selisih nilai tercatat aset dan liabilitas yang berhubungan dengan pajak penghasilan final dengan dasar pengenaan pajaknya, tidak diakui sebagai aset atau liabilitas pajak tangguhan.

Selisih antara jumlah pajak penghasilan final yang telah dibayar dengan jumlah yang dibebankan sebagai beban pajak pada perhitungan pada laba rugi diakui sebagai pajak dibayar di muka atau utang pajak.

Peraturan perpajakan di Indonesia mengatur beberapa jenis penghasilan dikenakan pajak yang bersifat final. Pajak final yang dikenakan atas nilai bruto transaksi tetap dikenakan walaupun atas transaksi tersebut pelaku transaksi mengalami kerugian.

Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46: Pajak Penghasilan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Taxation**

Final tax

The Group computed their income tax based on the Ministry of Finance of Republic of Indonesia Regulation No. 243/PMK.03/2008 dated December 31, 2008 concerning Income Tax of Income from Transfer of Land and/or Building Titles. Based on this regulation, income from sales transaction or transfer of land and/or building titles earned or obtained by taxpayers since January 1, 2009 shall be subjected to final tax based on the applicable Income Tax Law. Income tax for the Group's rental income is computed based on final tax rate based on the applicable tax regulation.

Based on Government Regulation No. 5 dated March 23, 2002, income from shopping center rental is subject to a final tax of 10%.

The differences between the carrying amounts of assets and liabilities related to final income tax and their respective tax bases, are not recognized as deferred tax assets or liabilities.

The difference between the final income tax paid and the amount charged as tax expense in profit or loss is recognized as prepaid tax or tax payable.

Tax regulation in Indonesia determined that certain taxable income is subject to final tax. Final tax applied to the gross value of transactions is applied even when the parties carrying the transaction recognizing losses.

Final tax is scoped out from PSAK 46: Income Tax.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak kini

Aset dan liabilitas pajak kini untuk periode berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan. Tarif pajak dan peraturan pajak yang digunakan untuk menghitung jumlah tersebut adalah yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan di negara tempat Kelompok Usaha beroperasi dan menghasilkan pendapatan kena pajak.

Bunga dan denda disajikan sebagai bagian dari penghasilan atau beban operasi lain karena tidak dianggap sebagai bagian dari beban pajak penghasilan.

Pajak penghasilan kini terkait dengan pos-pos yang diakui secara langsung di ekuitas diakui dalam ekuitas dan bukan dalam laporan laba rugi. Manajemen secara berkala mengevaluasi posisi yang diambil dalam SPT sehubungan dengan situasi di mana peraturan perpajakan yang berlaku tunduk pada interpretasi dan menetapkan ketentuan yang sesuai.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian. Kelompok Usaha juga menyajikan bunga/denda, jika ada, sebagai bagian dari Beban Pajak Penghasilan Badan - Kini.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat surat ketetapan pajak diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

Pajak tangguhan

Pajak tangguhan diakui dengan menggunakan metode liabilitas atas perbedaan temporer pada tanggal pelaporan antara dasar pengenaan pajak dari aset dan liabilitas dan jumlah tercatatnya untuk tujuan pelaporan keuangan pada tanggal pelaporan.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Taxation (continued)**

Current tax

Current income tax assets and liabilities for the current period are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authority. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date in the countries where the Group operates and generates taxable income.

Interests and penalties are presented as part of other operating income or expenses since they are not considered as part of the income tax expense.

Current income tax relating to items recognized directly in equity is recognized in equity and not in the statement of profit or loss. Management periodically evaluates positions taken in the tax returns with respect to situations in which applicable tax regulations are subject to interpretation and establishes provisions where appropriate.

Underpayment/overpayment of income tax are presented as part of Income Tax Expense - Current in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income. The Group also presents interest/penalty, if any, as part of Income Tax Expense - Current.

Amendments to tax obligations are recorded when a tax assessment letter is received or, if appealed against, when the result of the appeal is determined.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the reporting date between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts for financial reporting purposes at the reporting date.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak tangguhan (lanjutan)

Liabilitas pajak tangguhan diakui untuk semua perbedaan temporer yang kena pajak, kecuali:

- i) liabilitas pajak tangguhan yang terjadi dari pengakuan awal *goodwill* atau dari aset atau liabilitas dari transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis, dan pada waktu transaksi tidak mempengaruhi laba akuntansi dan laba kena pajak/rugi pajak;
- ii) dari perbedaan temporer kena pajak atas investasi pada entitas anak, yang saat pembalikannya dapat dikendalikan dan besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat.

Aset pajak tangguhan diakui untuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan akumulasi rugi pajak belum dikompensasi, bila kemungkinan besar laba kena pajak akan tersedia sehingga perbedaan temporer dapat dikurangkan tersebut, dan rugi pajak belum dikompensasi, dapat dimanfaatkan, kecuali:

- i) jika aset pajak tangguhan timbul dari pengakuan awal aset atau liabilitas dalam transaksi yang bukan transaksi kombinasi bisnis dan tidak mempengaruhi laba akuntansi maupun laba kena pajak/rugi pajak; atau
- ii) dari perbedaan temporer yang dapat dikurangkan atas investasi pada entitas anak, aset pajak tangguhan hanya diakui bila besar kemungkinannya bahwa beda temporer itu tidak akan dibalik dalam waktu dekat dan laba kena pajak dapat dikompensasi dengan beda temporer tersebut.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Taxation (continued)**

Deferred tax (continued)

*Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except:*

- i) where the deferred tax liability arises from the initial recognition of goodwill or of an asset or liability in a transaction that is not a business combination and, at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;*
- ii) in respect of taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, when the timing of the reversal of the temporary differences can be controlled and it is probable that the temporary differences will not reverse in the foreseeable future.*

*Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences and carry forward of unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profits will be available against which deductible temporary differences, and the carry forward of unused tax losses can be utilized, except:*

- i) where the deferred tax asset relating to the deductible temporary difference 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 the accounting profit nor taxable profit or loss; or*
- ii) in respect of deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak tangguhan (lanjutan)

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah ulang pada akhir setiap periode pelaporan dan diturunkan apabila laba fiskal mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan tersebut. Pada akhir setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai kembali aset pajak tangguhan yang tidak diakui. Kelompok Usaha mengakui aset pajak tangguhan yang sebelumnya tidak diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba fiskal pada masa depan akan tersedia untuk pemulihannya.

Aset dan liabilitas pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diperkirakan akan berlaku pada tahun saat aset dipulihkan atau liabilitas diselesaikan berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau yang secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Pajak tangguhan terkait dengan pos-pos yang diakui di luar laba rugi. Item pajak tangguhan diakui sesuai dengan transaksi yang mendasarinya baik di PKL maupun secara langsung di ekuitas.

Manfaat pajak yang diperoleh sebagai bagian dari kombinasi bisnis, tetapi tidak memenuhi kriteria untuk pengakuan terpisah pada tanggal tersebut, diakui selanjutnya jika informasi baru tentang fakta dan keadaan berubah. Penyesuaian tersebut diperlakukan sebagai pengurangan *goodwill* (selama tidak melebihi *goodwill*) jika terjadi selama periode pengukuran atau diakui dalam laba rugi.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Taxation (continued)**

Deferred tax (continued)

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at the end of each reporting period and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow part or all of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. At the end of each reporting period, the Group reassesses unrecognized deferred tax assets. The Group recognizes a previously unrecognized deferred tax assets to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted as at the reporting date.

Deferred tax relating to items recognized outside profit or loss is recognized. Deferred tax items are recognized in correlation to the underlying transaction either in OCI or directly in equity.

Tax benefits acquired as part of a business combination, but not satisfying the criteria for separate recognition at that date, are recognized subsequently if new information about facts and circumstances change. The adjustment is either treated as a reduction in goodwill (as long as it does not exceed goodwill) if it was incurred during the measurement period or recognized in profit or loss.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**s. Perpajakan (lanjutan)**

Pajak tangguhan (lanjutan)

Kelompok Usaha melakukan saling hapus aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan jika dan hanya jika memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk saling hapus aset pajak kini dan liabilitas pajak kini dan aset pajak tangguhan dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan yang dikenakan oleh otoritas perpajakan yang sama atas baik entitas kena pajak yang sama atau entitas kena pajak yang berbeda yang bermaksud untuk menyelesaikan liabilitas dan aset pajak kini secara neto, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan, pada setiap periode masa depan di mana jumlah liabilitas atau aset pajak tangguhan yang signifikan diharapkan untuk diselesaikan atau dipulihkan.

Pajak Pertambahan Nilai

Pendapatan, beban-beban dan aset-aset diakui neto atas jumlah PPN kecuali:

- PPN yang muncul dari pembelian aset atau jasa yang tidak dapat dikreditkan, yang dalam hal ini PPN diakui sebagai bagian dari biaya perolehan aset atau sebagai bagian dari item beban-beban yang terkait; dan
- Piutang dan utang yang disajikan termasuk dengan jumlah PPN.

Jumlah PPN neto yang diajukan untuk direstitusi, atau terutang kepada, kantor pajak termasuk sebagai bagian dari aset atau liabilitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**t. Liabilitas imbalan kerja karyawan**

Kelompok Usaha mempunyai program dana pensiun iuran pasti untuk seluruh karyawan tetap yang memenuhi syarat.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**s. Taxation (continued)**

Deferred tax (continued)

The Group offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities if and only if it has a legally enforceable right to set off current tax assets and current tax liabilities and the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities which intend either to settle current tax liabilities and assets on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

Value Added Tax

Revenue, expenses and assets are recognized net of the amount of VAT except:

- Where the VAT incurred on a purchase of assets or services is not recoverable, in which case the VAT is recognized as part of the cost of acquisition of the asset or as part of the expense item as applicable; and
- Receivables and payables that are stated with the amount of VAT included.

The net amount of VAT which is claimed for restitution from, or payable to, the taxation authorities is included as part of assets or liabilities in the consolidated statement of financial position.

**t. Employee benefits liability**

The Group have defined contribution retirement plans covering all their qualified permanent employees.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**t. Liabilitas imbalan kerja karyawan (lanjutan)**

Kelompok Usaha juga mencatat penyisihan manfaat tambahan selain program dana pensiun tersebut di atas untuk memenuhi dan menutup imbalan minimum yang harus dibayar kepada karyawan-karyawan sesuai dengan Perjanjian Kerja Bersama dan Undang-undang Penciptaan Lapangan Kerja No. 11/2020 ("UU Cipta Kerja", (UUCK)). Penyisihan tambahan tersebut diestimasi dengan menggunakan perhitungan aktuarial metode "Projected Unit Credit".

Pengukuran kembali, terdiri atas keuntungan dan kerugian aktuarial, segera diakui pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan pengaruh langsung didebit atau dikreditkan kepada saldo laba melalui PKL pada periode terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

Biaya jasa lalu harus diakui sebagai beban pada saat yang lebih awal antara:

1. ketika program amandemen atau kurtailmen terjadi; dan
2. ketika Kelompok Usaha mengakui biaya restrukturisasi atau imbalan terminasi terkait.

Bunga neto dihitung dengan menerapkan tingkat diskonto yang digunakan terhadap liabilitas imbalan kerja. Kelompok Usaha mengakui perubahan berikut pada kewajiban obligasi neto pada akun pada akun "Beban Umum dan Administrasi" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian:

1. Biaya jasa terdiri atas biaya jasa kini, biaya jasa lalu, keuntungan atau kerugian atas *curtailments* dan penyelesaian tidak rutin, dan
2. Beban atau pendapatan bunga neto.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**t. Employee benefits liability (continued)**

The Group also provides additional provisions on top of the benefits provided under the above-mentioned defined contribution pension programs in order to meet and cover the minimum benefits required to be paid to the qualified employees under Collective Labor Agreement and Job Creation Law No. 11/2020 (the "Cipta Kerja Law", (UUCK)). The said additional provisions are estimated using actuarial calculations using the "Projected Unit Credit" method.

Re-measurements, comprising of actuarial gains and losses, are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through OCI in the period in which they occur. Re-measurements are not reclassified to profit or loss in subsequent periods.

Past service costs are recognized in profit or loss at the earlier between:

1. the date of the plan amendment or curtailment, and
2. the date the Group recognizes related restructuring costs.

Net interest is calculated by applying the discount rate to the net defined benefit liability. The Group recognizes the following changes in the net defined benefit obligation under "General and Administrative Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss:

1. Service costs comprising current service costs, past-service costs, gains or losses on curtailments and non-routine settlements, and
2. Net interest expense or income.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**u. Segmen operasi**

Segmen adalah bagian yang dapat dibedakan dari Kelompok Usaha yang terlibat baik dalam menyediakan produk atau jasa tertentu (segmen usaha), maupun dalam menyediakan produk atau jasa dalam lingkungan ekonomi tertentu (segmen geografis), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dengan segmen lainnya.

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk *item-item* yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antar Kelompok Usaha dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

**v. Provisi**

Provisi diakui jika Kelompok Usaha memiliki kewajiban kini (baik bersifat hukum maupun bersifat konstruktif) yang akibat peristiwa masa lalu, besar kemungkinannya penyelesaian kewajiban tersebut mengakibatkan arus keluar sumber daya yang mengandung manfaat ekonomi dan estimasi yang andal mengenai jumlah kewajiban tersebut dapat dibuat.

Provisi ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik yang paling kini. Jika arus keluar sumber daya untuk menyelesaikan kewajiban kemungkinan besar tidak terjadi, maka provisi dibalik.

**w. Rugi per saham dasar**

Rugi per saham dasar dihitung dengan membagi rugi tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar selama tahun yang bersangkutan (3.141.390.962 saham masing-masing untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023).

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**u. Operating segments**

*A segment is a distinguishable component of the Group that is engaged either in providing certain products or services (business segment), or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.*

*Segment revenue, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis to that segment. They are determined before intra-group balances and intra-group transactions are eliminated as part of the consolidation process.*

**v. Provision**

*Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) where, as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.*

*Provisions are reviewed at each reporting date and adjusted to reflect the current best estimation. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.*

**w. Basic loss per share**

*Basic loss per share is computed by dividing loss for the year attributable to owners of the parent entity by the weighted average number of issued ordinary shares during the year (3,141,390,962 shares each for the nine-month periods ended September 30, 2024 and 2023).*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**w. Rugi per saham dasar (lanjutan)**

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, dan oleh karenanya, rugi per saham dilusian tidak dihitung dan disajikan pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian.

**x. Tambahan modal disetor**

Tambahan modal disetor merupakan selisih antara harga penawaran dengan nilai nominal saham, setelah dikurangi dengan biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penawaran umum saham tersebut dan penambahan modal disetor lain sehubungan dengan program pengampunan pajak.

**y. Biaya emisi obligasi**

Biaya-biaya yang terjadi sehubungan dengan penerbitan obligasi ditangguhkan dan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif selama jangka waktu obligasi.

Saldo biaya emisi obligasi ditangguhkan dicatat sebagai pengurang terhadap saldo utang obligasi.

**z. Peristiwa setelah tanggal pelaporan**

Peristiwa setelah akhir tahun yang memberikan tambahan informasi mengenai posisi keuangan Kelompok Usaha pada tanggal pelaporan (peristiwa penyesuai), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuai diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**w. Basic loss per share (continued)**

*The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of September 30, 2024 and December 31, 2023, and accordingly, no diluted loss per share is calculated and presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss.*

**x. Additional paid-in capital**

*Additional paid-in capital represents the difference between the offering price and the par value of share capital, net of share issuance costs and additional paid-in capital in relation with tax amnesty program.*

**y. Bonds issuance costs**

*Costs incurred in connection with the issuance of bonds are deferred and amortized using the effective interest rate method over the term of the bonds.*

*The balance of deferred bonds issuance costs is presented as a deduction from the outstanding bond.*

**z. Events after the reporting date**

*Post year-end events that provide additional information about the Group's financial position at the reporting date (adjusting events), if any, are reflected in the consolidated financial statements. Post year-end events that are not adjusting events are disclosed in the notes to the consolidated financial statements when material.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN  
(lanjutan)**

**aa. Standar akuntansi yang telah disahkan  
namun belum berlaku efektif**

Standar akuntansi yang telah diterbitkan sampai tanggal penerbitan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha namun belum berlaku efektif diungkapkan berikut ini. Manajemen bermaksud untuk menerapkan standar-standar tersebut yang dipertimbangkan relevan terhadap Kelompok Usaha pada saat efektif, dan dampaknya terhadap posisi dan kinerja keuangan konsolidasian Kelompok Usaha masih diestimasi hingga saat ini:

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1  
Januari 2025**

PSAK 74: Kontrak Asuransi

Standar akuntansi baru yang komprehensif untuk kontrak asuransi yang mencakup pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan, pada saat berlaku efektif PSAK 74 akan menggantikan PSAK 62: Kontrak Asuransi. PSAK 74 berlaku untuk semua jenis kontrak asuransi, jiwa, non-jiwa, asuransi langsung dan reasuransi, terlepas dari entitas yang menerbitkannya, serta untuk jaminan dan instrumen keuangan tertentu dengan fitur partisipasi tidak mengikat, serta beberapa pengecualian ruang lingkup akan berlaku. Tujuan keseluruhan dari PSAK 74 adalah untuk menyediakan model akuntansi untuk kontrak asuransi yang lebih bermanfaat dan konsisten untuk asuradur.

PSAK 74 berlaku efektif untuk periode pelaporan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025, dengan mensyaratkan angka komparatif. Penerapan dini diperkenankan bila entitas juga menerapkan PSAK 71 dan PSAK 72 pada atau sebelum tanggal penerapan awal PSAK 74. Standar ini tidak diharapkan memiliki dampak pada pelaporan keuangan Kelompok Usaha pada saat diadopsi untuk pertama kali.

**2. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES  
(continued)**

**aa. Accounting standards issued but not yet effective**

The accounting standards that have been issued up to the date of issuance of the Group's consolidated financial statements, but not yet effective are disclosed below. The management intends to adopt these standards that are considered relevant to the Group when they become effective, and the impact to the consolidated financial position and performance of the Group is still being estimated as of now:

**Effective beginning on or after January 1, 2025**

PSAK 74: Insurance Contracts

A comprehensive new accounting standard for insurance contracts covering recognition and measurement, presentation and disclosure, upon its effective date, PSAK 74 will replace PSAK 62: Insurance Contracts. PSAK 74 applies to all types of insurance contracts, life, non-life, direct insurance and re-insurance, regardless of the entities issuing them, as well as to certain guarantees and financial instruments with discretionary participation features, while a few scope exceptions will apply. The overall objective of PSAK 74 is to provide an accounting model for insurance contracts that is more useful and consistent for insurers.

PSAK 74 is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2025, with comparative figures required. Early application is permitted, provided the entity also applies PSAK 71 and PSAK 72 on or before the date of initial application of PSAK 74. This standard is not expected to have any impact to the financial reporting of the Group upon first-time adoption.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN**

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan.

Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas yang terpengaruh pada periode pelaporan berikutnya.

**Pertimbangan**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian:

Perpajakan

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak dan jumlah dan timbulnya penghasilan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas penghasilan dan beban pajak yang telah dicatat.

Pertimbangan juga dilakukan dalam menentukan penyisihan atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti sepanjang kegiatan usaha normal.

Opsis pembaruan dan penghentian dalam kontrak - Kelompok Usaha sebagai penyewa

Kelompok Usaha menentukan masa sewa sesuai masa sewa yang tidak dapat terbatalkan, ditambah dengan setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk memperpanjang sewa jika cukup pasti untuk mengeksekusi, atau setiap periode yang dicakup oleh opsi untuk menghentikan sewa, jika cukup pasti untuk tidak mengeksekusi opsi tersebut.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS**

The preparation of the Group's consolidated financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosures of contingent liabilities, at the end of the reporting periods.

Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that may require material adjustments to the carrying amounts of the assets and liabilities affected in future periods.

**Judgments**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements:

Taxes

Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense already recorded.

Judgment is also involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business.

Lease term of contracts with renewal and termination options - the Group as lessee

The Group determines the lease term as the non-cancellable term of the lease, together with any periods covered by an option to extend the lease if it is reasonably certain to be exercised, or any periods covered by an option to terminate the lease, if it is reasonably certain not to be exercised.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian: (lanjutan)

Opsi pembaruan dan penghentian dalam kontrak - Kelompok Usaha sebagai penyewa (lanjutan)

Kelompok usaha memiliki beberapa kontrak sewa yang mencakup opsi perpanjangan dan terminasi. Kelompok Usaha menerapkan pertimbangan dalam mengevaluasi apakah secara wajar akan menggunakan opsi untuk memperbarui atau mengakhiri sewa. Kelompok Usaha mempertimbangkan semua faktor relevan yang membentuk insentif ekonomi untuk melakukan pembaruan atau penghentian. Setelah tanggal permulaan, Kelompok Usaha menilai kembali masa sewa jika terdapat peristiwa atau perubahan signifikan yang berada dalam kendalinya dan mempengaruhi kemampuannya untuk menjalankan atau tidak menggunakan opsi untuk memperbarui atau untuk mengakhiri.

Pengungkapan lebih lanjut mengenai sewa terdapat pada Catatan 21.

Penentuan mata uang fungsional

Mata uang fungsional dari masing-masing entitas dalam Kelompok Usaha adalah mata uang dari lingkungan ekonomi primer dimana entitas beroperasi. Kelompok Usaha menetapkan mata uang fungsionalnya adalah Rupiah. Mata uang tersebut adalah mata uang yang mempengaruhi pendapatan dan beban dari jasa yang diberikan.

Klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan PSAK 71 terpenuhi. Dengan demikian, aset keuangan dan liabilitas keuangan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha seperti diungkapkan pada Catatan 2g.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements: (continued)

Lease term of contracts with renewal and termination options - the Group as lessee (continued)

The Group has several lease contracts that include extension and termination options. The Group applies judgement in evaluating whether it is reasonably certain to exercise the option to renew or terminate the lease or not. The Group considers all relevant factors that create an economic incentive for them to exercise either the renewal or termination. After the commencement date, the Group reassesses the lease term if there is a significant event or change in circumstances that is within its control and affects its ability to exercise or not to exercise the option to renew or to terminate.

Further disclosures of leases are made in Note 21.

Determination of functional currency

The functional currency of each entity under the Group is the currency of the primary economic environment in which each entity operates. The Group determined that its functional currency is Indonesian Rupiah. It is the currency that mainly influences the revenue and the cost of rendering services.

Classification of financial assets and financial liabilities

The Group determines the classification of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities by assessing if they meet the definitions set out in PSAK 71. Accordingly, the financial assets and financial liabilities are accounted for in accordance with the Group's accounting policies as disclosed in Note 2g.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Pertimbangan (lanjutan)**

Pertimbangan berikut ini dibuat oleh manajemen dalam rangka penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha yang memiliki pengaruh paling signifikan atas jumlah yang diakui dalam laporan keuangan konsolidasian: (lanjutan)

Properti investasi dan properti digunakan sendiri

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti memenuhi syarat sebagai properti investasi. Dalam menentukan penilaiannya, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah properti menghasilkan arus kas yang sebagian besar tidak bergantung pada aset lain yang dimiliki oleh entitas.

Pengklasifikasian properti

Kelompok Usaha menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi atau properti persediaan atau properti aset tetap:

- Properti investasi terdiri atas bangunan yang tidak bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan operasi Kelompok Usaha, tidak juga untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan modal.
- Properti persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.
- Properti aset tetap terdiri dari properti yang bertujuan untuk digunakan dalam kegiatan bisnis Kelompok Usaha.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Judgments (continued)**

The following judgments are made by management in the process of applying the Group's accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognized in the consolidated financial statements: (continued)

Investment property and owner occupied property

The Group determines whether a property qualifies as an investment properties. In making its judgment, the Group considers whether the property generates cash flows largely independent of the other assets held by an entity.

Classification of properties

The Group determines whether a properties are classified as investment property or inventory property or fixed assets property:

- Investment properties comprise buildings which are not occupied substantially for use in the operations of the Group, nor for sale in the ordinary course of the Group's business, but are held primarily to earn rental income and capital appreciation.
- Inventory properties comprise properties which is intended for be sold in the Group's ordinary business.
- Fixed assets properties comprise properties which is intended to be used in the Group's ordinary business.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi**

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun/periode berikutnya diungkapkan di bawah ini. Kelompok Usaha mendasarkan asumsi dan estimasinya pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Kelompok Usaha. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Kelompok Usaha menetapkan estimasi penyisihan penurunan nilai piutang usaha menggunakan pendekatan yang disederhanakan dari KKE. Matriks provisi digunakan untuk menghitung KKE untuk piutang usaha dan lain-lain. Tarif provisi didasarkan pada hari tunggakan untuk pengelompokan berbagai segmen pelanggan yang memiliki pola kerugian serupa.

Evaluasi atas korelasi antara tingkat gagal bayar yang diamati secara historis, prakiraan kondisi ekonomi dan KKE, adalah estimasi signifikan. Jumlah KKE sensitif terhadap perubahan keadaan dan prakiraan kondisi ekonomi. Kerugian kredit historis Kelompok Usaha dan prakiraan kondisi ekonomi mungkin tidak mewakili tingkat gagal bayar pelanggan aktual di masa depan.

Aset pajak tangguhan

Aset pajak tangguhan diakui atas seluruh rugi fiskal yang belum digunakan sepanjang besar kemungkinannya bahwa penghasilan kena pajak akan tersedia sehingga rugi fiskal tersebut dapat digunakan. Estimasi signifikan oleh manajemen disyaratkan dalam menentukan jumlah aset pajak tangguhan yang dapat diakui, berdasarkan saat penggunaan dan tingkat penghasilan kena pajak dan strategi perencanaan pajak masa depan.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions**

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing material adjustments to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year/period are disclosed below. The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements are prepared. Existing assumptions and circumstances relating to future developments may change as a result of market changes or circumstances beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group estimates impairment allowance for trade receivables using simplified approach of ECL. A provision matrix is used to determine ECL for trade and other receivables, where the provision rates are based on days past due for groupings of various customer segments that have similar loss patterns.

The assessment of the correlation between historical observed loss rates, forecast economic conditions and ECLs, is a significant estimate. The amount of ECLs is sensitive to changes in circumstances and of forecast economic conditions. The Group's historical observed loss rate and forecast of economic conditions may not be representative of customer's actual default in the future.

Deferred tax assets

Deferred tax assets are recognized for all unused tax losses to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the losses can be utilized. Significant management estimates are required to determine the amount of deferred tax assets that can be recognized, based upon the likely timing and the level of future taxable profits together with future tax planning strategies.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Aset pajak tangguhan (lanjutan)

Ketidakpastian atas interpretasi dari peraturan pajak yang kompleks, perubahan peraturan pajak, dan jumlah dan saat timbulnya pendapatan kena pajak di masa depan, dapat menyebabkan penyesuaian di masa depan atas pendapatan dan beban pajak yang telah dicatat. Penjelasan lebih rinci mengenai aset pajak tangguhan diungkapkan dalam Catatan 19d.

Uji penurunan nilai properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian

Perhitungan arus kas masa depan dalam menentukan nilai wajar properti investasi, aset tetap, proyek dalam penyelesaian yang melibatkan estimasi yang signifikan. Walaupun manajemen berkeyakinan bahwa asumsi yang digunakan adalah tepat dan memiliki dasar yang kuat, perubahan signifikan pada asumsi tersebut dapat mempengaruhi secara material evaluasi atas nilai terpulihkan dan dapat menimbulkan penurunan nilai sesuai PSAK 48: Penurunan Nilai Aset.

Penurunan nilai terjadi pada saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi jumlah terpulihkannya, yaitu yang lebih tinggi antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai diestimasi berdasarkan arus kas masa depan neto yang didiskontokan ke nilai kini dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang menggambarkan penilaian pasar kini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik atas UPK terkait.

Jumlah terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas neto yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi. *Input* utama yang digunakan untuk menentukan jumlah terpulihkan UPK.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Deferred tax assets (continued)

*Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations, changes in tax laws, and the amount and timing of future taxable income, could necessitate future adjustments to tax income and expense that already recorded. Further details regarding deferred tax assets are disclosed in Note 19d.*

Impairment test of investment properties, fixed assets, and constructions in progress

*Computation of future cash flows in determining the fair values of investment properties, fixed assets, constructions in progress involves significant estimations. While the management believes that the assumptions are appropriate and reasonable, significant changes of those assumptions used may materially affect its assessment of recoverable values and may lead to future impairment charges under PSAK 48: Impairment of Assets.*

*An impairment exists when the carrying value of an asset or CGU exceeds its recoverable amount, which is the higher of its fair value less costs to sell and its value in use. The fair value less costs to sell and the value in use are estimated based on the net future cash flows discounted to their present values using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the specific risks to the related CGU.*

*The recoverable amount is most sensitive to the discount rate used for the discounted cash flow model as well as the expected net future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes. The key inputs used to determine the recoverable amount for the CGU.*

*Management believes that there is no indication of potential impairment in values of investment properties, fixed assets, and constructions in progress as of September 30, 2024 and December 31, 2023.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Penyusutan properti investasi dan aset tetap

Biaya perolehan atas bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) selama jangka waktu perjanjian bangun, kelola dan alih selama 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun sedangkan bangunan lain selain bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih pada properti investasi disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya selama 20 (dua puluh) sampai dengan 30 (tiga puluh) tahun.

Penyusutan aset tetap lainnya dihitung dengan menggunakan metode saldo menurun berganda (*double declining balance*) dengan tarif antara 12,50% sampai 50,00%.

Umur ekonomis tersebut adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Kelompok Usaha menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya biaya penyusutan masa depan mungkin direvisi. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 10 dan 11.

Imbalan kerja karyawan

Pengukuran liabilitas imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh aktuaris independen dalam menghitung jumlah-jumlah tersebut. Asumsi tersebut termasuk antara lain, tingkat diskonto, tingkat kenaikan gaji tahunan, tingkat pengunduran diri karyawan tahunan, tingkat kecacatan, umur pensiun dan tingkat kematian. Keuntungan atau kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian dan perubahan dalam asumsi-asumsi aktuarial diakui secara langsung pada laporan posisi keuangan konsolidasian dengan debit atau kredit ke saldo laba melalui PKL dalam periode terjadinya.

Sementara Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa asumsi tersebut adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan pada hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan Kelompok Usaha dapat mempengaruhi secara material liabilitas diestimasi atas pensiun dan imbalan kerja dan beban imbalan kerja neto.

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Depreciation of investment properties and fixed assets

The costs of buildings under build, operate and transfer arrangements are depreciated using the straight-line method over the term of the build, operate and transfer arrangement agreements, over 20 (twenty) to 30 (thirty) years, while buildings other than buildings under build, operate and transfer arrangements in investment properties are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives of 20 (twenty) to 30 (thirty) years.

Depreciation on other fixed assets is computed using the double declining balance method at the rates ranging from 12.50% to 50.00%.

The useful lives are common life expectancies applied in the industries where the Group conducts its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised. Further details are disclosed in Notes 10 and 11.

Employee benefits

The measurement of the Group' employee benefits liability is dependent on its selection of certain assumptions used by the independent actuaries in calculating such amounts. Those assumptions include among others, discount rates, future annual salary increase, annual employee turn-over rate, disability rate, retirement age and mortality rate. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions are recognized immediately in the consolidated statement of financial position with a corresponding debit or credit to retained earnings through OCI the the period in which they occur.

While the Group believes that its assumptions are reasonable and appropriate, significant differences in the Group's actual experiences or significant changes in the Group's assumptions may materially affect its estimated liabilities for pension and employee benefits and net employee benefits expense.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**3. SUMBER ESTIMASI KETIDAKPASTIAN (lanjutan)**

**Estimasi dan Asumsi (lanjutan)**

Pajak Penghasilan

Kelompok Usaha mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19.

Ketidakpastian liabilitas perpajakan

Dalam situasi tertentu, Perusahaan tidak dapat menentukan secara pasti total liabilitas pajak mereka pada saat ini atau masa depan karena proses pemeriksaan oleh, atau ketidakpastian dengan otoritas perpajakan. Ketidakpastian timbul terkait dengan interpretasi dari peraturan perpajakan yang kompleks dan total dan waktu dari penghasilan kena pajak di masa depan.

Dalam menentukan total yang harus diakui terkait dengan liabilitas pajak yang tidak pasti, Perusahaan menerapkan pertimbangan yang sama yang akan mereka gunakan dalam menentukan total cadangan yang harus diakui sesuai dengan PSAK 57, "Provisi, Liabilitas Kontinjensi, dan Aset Kontinjensi". Perusahaan membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**4. KAS DAN SETARA KAS**

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
Kas	714.023	822.724
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk.	14.958.584	19.823.861
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	5.218.703	3.902.770
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	4.300.727	4.603.007
PT Bank Victoria International Tbk.	3.978.556	3.719.128
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	1.256.727	1.255.038
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	265.357	1.275.879
PT Bank Sinarmas Tbk.	109.976	1.073.561
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	28.327	1.508.489
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	905.004	482.489
Sub total	<u>31.021.961</u>	<u>37.644.222</u>

**3. SOURCE OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued)**

**Estimates and Assumptions (continued)**

Income Tax

The Group recognize liabilities for corporate income tax based on estimation of whether additional corporate income tax will be due. Further details are disclosed in Note 19.

Uncertain tax exposure

In certain circumstances, the Company may not be able to determine the exact amount of its current or future tax liabilities due to ongoing investigations by, or uncertainties with, the taxation authority. Uncertainties exist with respect to the interpretation of complex tax regulations and the amount and timing of future taxable income.

In determining the amount to be recognized in respect of an uncertain tax liability, the Company applies similar considerations as it would use in determining the amount of a provision to be recognized in accordance with PSAK 57, "Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets". The Company makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

Cash on Hand
Cash in Banks
<u>Third Parties</u>
Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk.
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT Bank Victoria International Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk.
PT Bank Pan Indonesia Tbk.
PT Bank Sinarmas Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Others (each below Rp1,000,000)
Sub total

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Dolar AS		
PT Bank Sinarmas Tbk. (AS\$5.684 pada tanggal 30 September 2024 dan AS\$8.475 pada tanggal 31 Desember 2023)	86.049	130.655
Setara Kas		
Deposito Berjangka <u>Pihak Ketiga</u> Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	188.298	188.298
<b>Total kas dan setara kas</b>	<b>32.010.331</b>	<b>38.785.899</b>

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

	US Dollar
PT Bank Sinarmas Tbk. (US\$5,684 as of September 30, 2024 and US\$8,475 as of December 31, 2023)	130.655
Cash Equivalents Time Deposits <u>Third Parties</u> Rupiah	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	188.298
<b>Total cash and cash equivalents</b>	<b>38.785.899</b>

Kas dan setara kas pada bank-bank di bawah ini merupakan akun-akun yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan perjanjian utang bank dan perjanjian fasilitas kredit pemilikan apartemen seperti yang diungkapkan pada Catatan 15 dan 33c. Rincian kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

Cash and cash equivalents placed in banks as stated below are restricted accounts in connection with bank loans agreements and apartment ownership loan facility agreements as disclosed in Notes 15 and 33c. The details of restricted cash and cash equivalents are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u> Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.668.971	9.717.898
PT Bank MNC Internasional Tbk.	4.658.166	4.616.576
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	466.164	2.054.258
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	177.154	7.291.300
Sub total	14.970.455	23.680.032
Setara Kas		
Deposito Berjangka <u>Pihak Ketiga</u> Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	1.096.808	1.096.808
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	273.938	273.938
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	136.283	136.283
Sub total	1.507.029	1.507.029
<b>Total kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya</b>	<b>16.477.484</b>	<b>25.187.061</b>

	Cash in Banks <u>Third Parties</u> Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.717.898
PT Bank MNC Internasional Tbk.	4.616.576
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.054.258
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	7.291.300
Sub total	23.680.032
Cash Equivalents Time Deposits <u>Third Parties</u> Rupiah	
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	1.096.808
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.	273.938
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	136.283
Sub total	1.507.029
<b>Total restricted cash and cash equivalents</b>	<b>25.187.061</b>

Saldo kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya".

Balance of restricted cash and cash equivalents are presented as part of "Other Non-Current Financial Assets".

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)**

Suku bunga atas deposito berjangka termasuk deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut:

Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
Pada tanggal 30 September/  
For the Nine-month Period Ended September 30,

	2024	2023
Rupiah (per tahun)	2,40% - 2,50%	2,40% - 2,50%

Jangka waktu deposito berjangka di atas adalah tiga bulan atau kurang sejak saat penempatannya.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS (continued)**

The interest rates on time deposits including restricted time deposits are as follows:

The maturity period of the time deposits are three months or less at the time of placements.

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN - PIHAK KETIGA**

Piutang usaha

Piutang usaha atas penjualan dan pendapatan usaha diklasifikasikan sebagai berikut:

30 September 2024/  
September 30, 2024

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Hotel	8.279.428	5.730.735
Sewa	6.515.930	7.115.964
Jasa pemeliharaan	3.057.122	3.070.709
Jasa lainnya	1.388.677	1.593.189
<b>Total piutang usaha</b>	<b>19.241.157</b>	<b>17.510.597</b>

Analisa umur piutang usaha tersebut di atas pada tanggal pelaporan adalah sebagai berikut:

**5. TRADE RECEIVABLES AND OTHER RECEIVABLES - THIRD PARTIES**

Trade receivables

Trade receivables based on sales and operating revenues are classified as follows:

31 Desember 2023/  
December 31, 2023

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Hotel	8.279.428	5.730.735	Hotel
Sewa	6.515.930	7.115.964	Rental
Jasa pemeliharaan	3.057.122	3.070.709	Service fees
Jasa lainnya	1.388.677	1.593.189	Other services
<b>Total piutang usaha</b>	<b>19.241.157</b>	<b>17.510.597</b>	<b>Total trade receivables</b>

The aging schedule of the above trade receivables as at reporting dates are as follows:

30 September 2024	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency		Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	September 30, 2024
		Dalam ASS/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	5.553.690	-	-	5.553.690	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:					Past due but not impaired:
1-30 hari	5.208.390	-	-	5.208.390	1-30 days
31-60 hari	1.988.895	-	-	1.988.895	31-60 days
Lebih dari 60 hari	6.490.182	-	-	6.490.182	Over 60 days
<b>Total</b>	<b>19.241.157</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.241.157</b>	<b>Total</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**5. PIUTANG USAHA DAN PIUTANG LAIN-LAIN -  
PIHAK KETIGA (lanjutan)**

Piutang usaha (lanjutan)

Analisa umur piutang usaha tersebut di atas pada tanggal pelaporan adalah sebagai berikut: (lanjutan)

31 Desember 2023	Mata Uang Asing/ Foreign Currency			Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2023
	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	5.019.193	-	-	5.019.193	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:					Past due but not impaired:
1-30 hari	3.527.745	-	-	3.527.745	1-30 days
31-60 hari	1.317.796	-	-	1.317.796	31-60 days
Lebih dari 60 hari	7.645.863	-	-	7.645.863	Over 60 days
<b>Total</b>	<b>17.510.597</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.510.597</b>	<b>Total</b>

Rincian dari piutang usaha adalah sebagai berikut:

The details of trade receivables are as follows:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Pihak ketiga	18.826.655	15.842.710	Third parties
Pihak-pihak berelasi (Catatan 31)	414.502	1.667.887	Related parties (Note 31)
<b>Total piutang usaha, neto</b>	<b>19.241.157</b>	<b>17.510.597</b>	<b>Total trade receivables, net</b>

Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of September 30, 2024 and December 31, 2023.

Pada tanggal 30 September 2024, piutang usaha sebesar Rp4.411.687 (31 Desember 2023: Rp4.343.394) dijadikan jaminan secara fidusia atas utang bank, sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 15 dan 33f.

As of September 30, 2024, trade receivables amounting to Rp4,411,687 (December 31, 2023: Rp4,343,394) are pledged as collateral on a fiduciary basis for bank loans, as disclosed in Notes 15 and 33f.

Piutang lain-lain - pihak ketiga

Piutang lain-lain - pihak ketiga terutama terdiri dari piutang air dan listrik, piutang terkait pajak pertambahan nilai dan lain-lain.

Other receivables - third parties

Other receivables - third parties mainly consist of water and electricity receivables, receivables related to value added tax and others.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN**  
**KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**6. UANG MUKA**

Akun ini terutama terdiri atas uang muka untuk operasional dan uang muka yang dibayar kepada konsultan, kontraktor, pemasok dan pihak-pihak lain untuk berbagai proyek milik Kelompok Usaha dengan rincian sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Uang muka pemasok	6.552.056	8.350.551
Uang muka kontraktor	3.341.664	2.667.091
Lain-lain	5.491.821	5.376.960
<b>Total uang muka</b>	<b>15.385.541</b>	<b>16.394.602</b>

**6. ADVANCES**

This account mainly represents advances for operation and advances paid to consultants, contractors, suppliers and other parties for the Group's various property projects with detail as follow:

Advances to suppliers
Advances to contractors
Others
<b>Total advances</b>

**7. PERSEDIAAN**

Persediaan terdiri dari:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Bangunan tersedia untuk dijual		
Apartemen La Maison Barito	34.546.170	34.546.170
Menara Hayam Wuruk	3.955.802	3.955.802
Apartemen Pavilion	1.487.000	1.487.000
Lain-lain	385.197	397.569
<b>Total persediaan</b>	<b>40.374.169</b>	<b>40.386.541</b>

**7. INVENTORIES**

Inventories consist of:

Buildings available for sale
La Maison Barito Apartment
Hayam Wuruk Tower
Pavilion Apartment
Others
<b>Total inventories</b>

Tidak terdapat persediaan yang pengikatan jual-belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui.

There were no inventories on which the sale and purchase agreements have been applied but the sales have not been recognized.

Pada tanggal 30 September 2024 persediaan sebesar Rp18.592.082 (31 Desember 2023: Rp36.033.170) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

As of September 30, 2024 inventories amounting to Rp18,592,082 (December 31, 2023: Rp36,033,170) are pledged as collateral for the bank loans (Note 15).

Pada tahun 2023, persediaan sebesar Rp17.105.082 telah dipindahkan dari properti investasi (Catatan 10) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

In 2023, inventories amounted to Rp17,105,082 has been transferred from investment properties (Note 10) in connection with the change in management's intention for the La Maison Barito apartment unit to be sold.

Hak Guna Bangunan (HGB) atas persediaan bangunan tersedia untuk dijual akan berakhir pada tahun 2035 dan 2037.

Building Usage Rights (HGB) of inventories available for sale will expires in 2035 and 2037.

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Inventories are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**7. PERSEDIAAN (lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan.

**8. PAJAK DIBAYAR DI MUKA**

Pajak dibayar di muka terdiri dari pajak final atas penjualan unit strata yang belum diakui pendapatannya, pajak pertambahan nilai dan pajak lainnya.

**9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA, NETO**

Biaya dibayar di muka terutama terdiri dari biaya asuransi dibayar di muka dan biaya dibayar di muka lainnya.

**10. PROPERTI INVESTASI, NETO**

Rincian properti investasi, neto adalah sebagai berikut:

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the nine-month period ended September 30, 2024
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.185.299.990	-	-	-	1.185.299.990	Landright
Bangunan	1.027.602.824	-	-	-	1.027.602.824	Buildings
Subtotal	2.212.902.814	-	-	-	2.212.902.814	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.447.486.595	-	-	-	2.447.486.595	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	328.189.932	26.607.968	-	-	354.797.900	Buildings
Subtotal	328.189.932	26.607.968	-	-	354.797.900	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	99.575.537	8.804.887	-	-	108.380.424	Building
Total Akumulasi Penyusutan	427.765.469	35.412.855	-	-	463.178.324	Total Accumulated Depreciation
<b>Nilai buku neto</b>	<b>2.019.721.126</b>				<b>1.984.308.271</b>	<b>Net book value</b>
<u>Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023</u>	<u>Saldo Awal/ Beginning Balance</u>	<u>Penambahan/ Additions</u>	<u>Pengurangan/ Deductions</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassifications</u>	<u>Saldo Akhir/ Ending Balance</u>	<u>For the year ended December 31, 2023</u>
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.190.770.873	-	-	(5.470.883)	1.185.299.990	Landright
Bangunan	1.042.723.083	-	-	(15.120.259)	1.027.602.824	Buildings
Subtotal	2.233.493.956	-	-	(20.591.142)	2.212.902.814	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.468.077.737	-	-	(20.591.142)	2.447.486.595	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	293.920.692	37.755.300	-	(3.486.060)	328.189.932	Buildings
Subtotal	293.920.692	37.755.300	-	(3.486.060)	328.189.932	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Bangunan	87.835.690	11.739.847	-	-	99.575.537	Building
Total Akumulasi Penyusutan	381.756.382	49.495.147	-	(3.486.060)	427.765.469	Total Accumulated Depreciation
<b>Nilai buku neto</b>	<b>2.086.321.355</b>				<b>2.019.721.126</b>	<b>Net book value</b>

**7. INVENTORIES (continued)**

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of inventories.

**8. PREPAID TAXES**

Prepaid taxes consist of final tax of unrecognized unit strata title sold, value added tax and other taxes.

**9. PREPAID EXPENSES, NET**

Prepaid expenses mainly consist of prepaid insurance and other prepaid expenses.

**10. INVESTMENT PROPERTIES, NET**

The details of investment properties, net are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**10. PROPERTI INVESTASI, NETO (LANJUTAN)**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, properti investasi terdiri dari gedung Chase Plaza, Pusat Perbelanjaan Citywalk Sudirman, pertokoan dan prasarana di Apartemen Pavillion, Oakwood Suites La Maison Barito, Pusat Perbelanjaan Citywalk Gajah Mada dan Agro Plaza, yang diperoleh melalui sewa jangka panjang. Hak pengelolaan bangunan Agro Plaza akan berakhir pada tahun 2035.

Pada tahun 2023, properti investasi sebesar Rp17.105.082 telah dipindahkan ke persediaan (Catatan 7) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

Pada tanggal 30 September 2024, properti investasi sebesar Rp1.712.578.255 (31 Desember 2023: Rp1.738.037.963) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Properti investasi Kelompok Usaha, kecuali hak atas tanah, telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Hak atas tanah tersebut diatas merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir pada berbagai tanggal antara tahun 2032 sampai dengan tahun 2035. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Hasil sewa dari properti investasi disajikan sebagai bagian dari "Pendapatan Sewa" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai properti investasi.

Beban depresiasi dari properti investasi dialokasikan sebagai beban langsung pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 24).

**10. INVESTMENT PROPERTIES, NET (CONTINUED)**

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, investment properties consist of Chase Plaza building, Citywalk Sudirman Shopping Center, shop houses and infrastructures in Pavillion Apartment, Oakwood Suites La Maison Barito, Citywalk Gajah Mada Shopping Center and Agro Plaza that was acquired through long-term lease. The rights of the Company to operate the buildings of Agro Plaza will expire in 2035.

In 2023, investment properties amounted to Rp17,105,082 has been transferred to inventories (Note 7) in connection with the change in management's intention for the La Maison Barito apartment unit to be sold.

As of September 30, 2024, investment properties amounting to Rp1,712,578,255 (December 31, 2023: Rp1,738,037,963) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

The Group's investment properties, except for landrights, are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

The titles of ownership of landright are in the form of Building Usage Right (HGB) which will expire in various dates from year 2032 to 2035. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

Rental income from investment properties is presented as part of "Rental Income" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of investment properties.

Depreciation expense from investment properties is allocated as direct costs in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 24).



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**10. PROPERTI INVESTASI, NETO (LANJUTAN)**

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar properti investasi secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 17 Mei 2024 dan 14 April 2023 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar properti investasi Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp3.533.863.000 dan Rp3.542.090.000.

Berikut adalah ringkasan dari asumsi utama yang digunakan:

**10. INVESTMENT PROPERTIES, NET (CONTINUED)**

The Group performs market value assessment of investment properties periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated May 17, 2024 and April 14, 2023 with market approach, plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's investment properties as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp3,533,863,000 and Rp3,542,090,000, respectively.

The following is the summary of key assumptions used:

	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Tingkat diskonto	11,27%	Discount rate
Tingkat pertumbuhan dan tingkat pertumbuhan majemuk	3,50% - 5,00%	Growth rate and Terminal growth rate

**11. ASET TETAP, NETO**

Rincian aset tetap, neto adalah sebagai berikut:

**11. FIXED ASSETS, NET**

The details of fixed assets, net are as follows:

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the nine-month period ended September 30, 2024
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan	478.226.192	-	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	221.839.818	7.727.469	-	-	229.567.287	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	-	18.800.423	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	28.532.563	-	-	393.800	28.926.363	Transportation equipment
Subtotal	1.094.543.138	7.727.469	-	393.800	1.102.664.407	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Kendaraan	2.707.457	-	-	(393.800)	2.313.657	Transportation equipment
Total Biaya Perolehan	1.097.250.595	7.727.469	-	-	1.104.978.064	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Pemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan	76.211.066	11.985.225	-	-	88.196.291	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	147.388.990	15.941.959	-	-	163.330.949	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	176.474.603	13.948.862	-	-	190.423.465	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	15.782.071	566.733	-	-	16.348.804	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	28.383.671	83.624	-	213.821	28.681.116	Transportation equipment
Subtotal	444.240.401	42.526.403	-	213.821	486.980.625	Subtotal
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right of use Assets</u>
Kendaraan	1.753.300	145.159	-	(213.821)	1.684.638	Transportation equipment
Total Akumulasi Penyusutan	445.993.701	42.671.562	-	-	488.665.263	Total Accumulated Depreciation
<b>Nilai buku</b>	<b>651.256.894</b>				<b>616.312.801</b>	<b>Book value</b>
Penyisihan atas penurunan nilai aset tetap	(5.382.238)	-	-	-	(5.382.238)	Allowance for impairment of fixed assets
<b>Nilai buku neto</b>	<b>645.874.656</b>				<b>610.930.563</b>	<b>Net book value</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**11. ASET TETAP, NETO (lanjutan)**

Rincian aset tetap, neto adalah sebagai berikut:  
(lanjutan)

Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2023
<b>Biaya Perolehan</b>						<b>Cost</b>
<b>Pemilikan Langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Bangunan	478.226.192	-	-	-	478.226.192	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	347.144.142	-	-	-	347.144.142	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	218.159.317	3.680.501	-	-	221.839.818	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	-	18.800.423	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	28.532.563	-	-	-	28.532.563	Transportation equipment
Subtotal	1.090.862.637	3.680.501	-	-	1.094.543.138	Subtotal
<b>Aset Hak Guna</b>						<b>Right of use Assets</b>
Kendaraan	2.707.457	-	-	-	2.707.457	Transportation equipment
Total Biaya Perolehan	1.093.570.094	3.680.501	-	-	1.097.250.595	Total Cost
<b>Akumulasi Penyusutan</b>						<b>Accumulated Depreciation</b>
<b>Pemilikan Langsung</b>						<b>Direct Ownership</b>
Bangunan	60.230.766	15.980.300	-	-	76.211.066	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	126.133.044	21.255.946	-	-	147.388.990	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	162.265.365	14.209.238	-	-	176.474.603	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	14.751.664	1.030.407	-	-	15.782.071	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	27.439.665	944.006	-	-	28.383.671	Transportation equipment
Subtotal	390.820.504	53.419.897	-	-	444.240.401	Subtotal
<b>Aset Hak Guna</b>						<b>Right of use Assets</b>
Kendaraan	1.435.245	318.055	-	-	1.753.300	Transportation equipment
Total Akumulasi Penyusutan	392.255.749	53.737.952	-	-	445.993.701	Total Accumulated Depreciation
<b>Nilai buku</b>	<b>701.314.345</b>				<b>651.256.894</b>	<b>Book value</b>
Penyisihan atas penurunan nilai aset tetap	(5.382.238)	-	-	-	(5.382.238)	Allowance for impairment of fixed assets
<b>Nilai buku neto</b>	<b>695.932.107</b>				<b>645.874.656</b>	<b>Net book value</b>

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to the following:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,		
	2024	2023	
Beban langsung (Catatan 24)	28.336.895	28.179.800	Direct costs (Note 24)
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	14.334.667	12.305.658	General and administrative expenses (Note 26)
<b>Total</b>	<b>42.671.562</b>	<b>40.485.458</b>	<b>Total</b>

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp108.614.530 dan Rp63.145.872.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated but still being used amounted to Rp108,614,530 and Rp63,145,872, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**11. ASET TETAP, NETO (lanjutan)**

Pada tahun 2023, Kelompok Usaha mengasuransikan persediaan (kecuali hak atas tanah), properti investasi (kecuali hak atas tanah), aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (kecuali hak atas tanah) (Catatan 7, 10 dan 12) terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu oleh PT Asuransi FPG Indonesia, pihak ketiga, dengan nilai pertanggungan sekitar AS\$99.000.000 dan Rp1.614.000.000 (31 Desember 2022: AS\$102.000.000 dan Rp1.614.000.000) yang menurut pendapat manajemen, nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, berdasarkan hasil penelaahan terhadap keadaan aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan atas penurunan nilai aset tetap cukup untuk menutup kemungkinan penurunan nilai aset tetap yang mungkin timbul.

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar aset tetap secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 17 Mei 2024 dan 14 April 2023 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto, nilai pasar aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp969.318.000 dan Rp924.264.000.

Berikut adalah ringkasan dari asumsi utama yang digunakan:

	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Tingkat diskonto	10,70% - 10,81%
Tingkat pertumbuhan dan tingkat pertumbuhan majemuk	1,52% - 3,86%

**11. FIXED ASSETS, NET (continued)**

In 2023, the Group carries insurance against loss by fire and other risks on insurable inventories (except for landrights), investment properties (except for landrights), fixed assets and construction in progress (except for landrights) (Notes 7, 10 and 12) under blanket policies by PT Asuransi FPG Indonesia, third party, with total coverage of approximately US\$99,000,000 and Rp1,614,000,000 (December 31, 2022: US\$102,000,000 and Rp1,614,000,000), which management believes that the insured value is reasonable to cover possible losses from fire and other risks.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, based on a review of the condition of the fixed assets at the end of the year, the management believes that the allowance for impairment of fixed assets is adequate to cover possible losses of fixed assets that may arises.

The Group performs market value assessment of fixed assets periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated May 17, 2024 and April 14, 2023 with market approach with plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method, the market value of the Group's fixed assets as of December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp969,318,000 and Rp924,264,000, respectively.

The following is the summary of key assumptions used:

Discount rate  
Growth rate and  
Terminal growth rate

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, proyek dalam penyelesaian terdiri dari Icon Tower, Sudirman, Jakarta adalah masing-masing sebesar Rp3.098.595.898 dan Rp3.091.269.439.

Proyek Icon Tower termasuk harga perolehan tanah yang telah disesuaikan menjadi harga pasar pada saat Perusahaan melakukan kuasi-reorganisasi pada tahun 2011.

Mutasi proyek dalam penyelesaian adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Saldo awal	3.091.269.439	3.079.561.378
Penambahan periode berjalan	7.326.459	11.708.061
<b>Saldo akhir</b>	<b>3.098.595.898</b>	<b>3.091.269.439</b>

Pada tanggal 30 September 2024, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp3.098.595.898 (31 Desember 2023: Rp3.091.269.439) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, persentase penyelesaian atas proyek Icon Tower adalah 16,19%. Saat ini Perusahaan telah menyelesaikan pembangunan basement 4 lantai dan diharapkan proyek tersebut akan dilanjutkan setelah kondisi pandemi dan ekonomi domestik mulai membaik dan pulih kembali.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir pada tahun 2044. Manajemen berkeyakinan bahwa HGB tersebut dapat diperpanjang pada saat berakhirnya hak tersebut.

Tidak terdapat beban pembiayaan yang dikapitalisasi ke dalam proyek dalam penyelesaian untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023.

**12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS**

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, construction in progress consists of Icon Tower, Sudirman, Jakarta amounted to Rp3,098,595,898 and Rp3,091,269,439, respectively.

Icon Tower project includes cost of land which has been adjusted to fair value when the Company conducted the quasi-reorganization in 2011.

The movements of construction in progress are as follows:

Beginning balance
Addition in the current period
<b>Ending balance</b>

As of September 30, 2024, construction in progress amounting to Rp3,098,595,898 (December 31, 2023: Rp3,091,269,439) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the percentage of completion of Icon Tower is 16.19%. Currently, the Company has completed the construction of four level basement and it is expected that the project will continue after the pandemic conditions and the domestic economy begin to improve and recover.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or Building Usage Right (HGB) that will expire in 2044. Management believes that the terms of these HGB can be extended upon their expiration.

There was no financing cost capitalized in the constructions in progress for the nine-month periods ended September 30, 2024 and 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN (lanjutan)**

Proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai proyek dalam penyelesaian.

Kelompok Usaha melakukan penilaian atas nilai pasar proyek dalam penyelesaian secara berkala. Berdasarkan laporan hasil penilaian terakhir yang dilakukan oleh KJPP Willson dan Rekan, penilai independen, tertanggal 17 Mei 2024 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus dan 14 April 2023 dengan pendekatan data pasar dengan metode plus/minus, pendekatan biaya dengan metode biaya pengganti terdepresiasi dan pendekatan pendapatan dengan metode arus kas terdiskonto dengan tingkat diskonto sebesar 11,84%, nilai pasar proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp5.679.590.000 dan Rp6.197.631.000.

**13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN**

Rincian tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964	52.326.964
Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan	1.155.772	1.155.772
Muara Enim, Sumatera Selatan	725.000	725.000
<b>Total</b>	<b>336.961.165</b>	<b>336.961.165</b>

Nilai atas tanah pengembangan seluas 70.052m<sup>2</sup> yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta merupakan biaya pembebasan lahan yang telah dibayarkan oleh Perusahaan. Tanah di Kampung Bandan tersebut merupakan HGB diatas HPL yang diperoleh Perusahaan sejak tahun 2000 dan saat ini sedang dalam proses perpanjangan HGB atas tanah tersebut (Catatan 38).

**12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS (continued)**

The Group's constructions in progress is insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of construction in progress.

The Group performs market value assessment of construction in progress periodically. Based on the latest appraisal report performed by KJPP Willson and Partner, independent appraiser, dated May 17, 2024 with market approach with plus/minus method and April 14, 2023 with market approach with plus/minus method, cost approach with depreciated replacement cost method and income approach with discounted cashflow method with a discount rate of 11.84%, the market value of the Group's construction in progress as of December 31, 2023 and 2022 are amounted to Rp5,679,590,000 and Rp6,197,631,000, respectively.

**13. LAND FOR DEVELOPMENT**

The details of land for development are as follows:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Kampung Bandan, Jakarta	282.753.429	282.753.429
Serang, Banten	52.326.964	52.326.964
Tanjung Api-Api, South Sumatera	1.155.772	1.155.772
Muara Enim, South Sumatera	725.000	725.000
<b>Total</b>	<b>336.961.165</b>	<b>336.961.165</b>

The value of land for development with an area of 70,052m<sup>2</sup> which is located at Kampung Bandan, Jakarta represents land acquisition cost that have been paid by the Company. The land in Kampung Bandan is an HGB over HPL acquired by the Company since 2000 and is currently in the process of extending the HGB over the land (Note 38).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**13. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (lanjutan)**

Tanah yang terletak di Serang, Banten adalah tanah milik BEI, entitas anak. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m<sup>2</sup>.

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m<sup>2</sup>.

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan yang telah bersertifikat adalah 317.701m<sup>2</sup> dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m<sup>2</sup>.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

**14. ASET LAIN-LAIN, NETO**

Akun ini terdiri dari:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>
Beban ditangguhkan atas tanah, neto	2.551.887
Lain-lain	342.338
Aset lain-lain, neto	2.894.225
Dikurangi bagian lancar	215.259
<b>Aset tidak lancar lain-lain, neto</b>	<b>2.678.966</b>

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai aset lain-lain.

**13. LAND FOR DEVELOPMENT (continued)**

Land located at Serang, Banten is land owned by BEI, a subsidiary. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m<sup>2</sup>.

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatera is owned by the Company. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m<sup>2</sup>.

Land located at Muara Enim, South Sumatera is owned by DHM, a subsidiary. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m<sup>2</sup>.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera that has been certified of 317,701m<sup>2</sup> and land area of 1,002,676m<sup>2</sup> are in the process of releasing the right.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of land for development.

**14. OTHER ASSETS, NET**

This account consists of the following:

	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
	2.666.578	Deferred charges on land, net
	157.676	Others
	2.824.254	Other assets, net
	213.097	Less current portion
<b>Other non-current assets, net</b>	<b>2.611.157</b>	

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group's management believes that there is no indication of impairment in the value of other assets.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO**

Utang bank terdiri dari:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
<b>Utang bank jangka pendek</b>		
PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>	200.000.000	200.000.000
<b>Total utang bank jangka pendek</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Utang bank jangka panjang</b>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. <sup>(a)</sup>	1.160.000.003	1.161.200.003
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. <sup>(d)</sup>	921.300.000	934.800.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. <sup>(b)</sup>	621.000.000	630.000.000
PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>	152.535.000	154.110.000
PT Bank MNC Internasional Tbk. <sup>(e)</sup>	91.750.000	98.500.000
Sub total	2.946.585.003	2.978.610.003
Dikurangi biaya transaksi yang ditangguhkan	5.928.277	8.949.722
<b>Utang bank jangka panjang, neto</b>	<b>2.940.656.726</b>	<b>2.969.660.281</b>
Dikurangi bagian jangka pendek	360.290.125	132.250.000
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>2.580.366.601</b>	<b>2.837.410.281</b>

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

Pada tanggal 24 Mei 2017, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Panin berupa Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dan Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp480.000.000 dan Rp620.000.000. PJP1 dan PJP2 tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,50% per tahun dengan jangka waktu 8 (delapan) tahun sejak tanggal perjanjian. PJP1 digunakan untuk melunasi utang tertentu yang dimiliki Perusahaan dan PJP2 digunakan untuk pembiayaan proyek yang sedang berjalan, proyek baru, maupun memperkuat modal kerja Kelompok Usaha.

Pada tanggal 4 November 2020, Perusahaan menerima surat No.141/CRR/EXT/20 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Panin masing-masing atas Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp444.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp575.000.000, Pinjaman Jangka Panjang 3 (PJP3) dengan jumlah maksimum sebesar Rp145.000.000 dan Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan jumlah maksimum sebesar Rp50.000.000.

**15. BANK LOANS, NET**

Bank loans consist of:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
<b>Short-term bank loans</b>		
PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>	200.000.000	200.000.000
<b>Total short-term bank loan</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Long-term bank loans</b>		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. <sup>(a)</sup>	1.160.000.003	1.161.200.003
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. <sup>(d)</sup>	921.300.000	934.800.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. <sup>(b)</sup>	621.000.000	630.000.000
PT Bank Victoria International Tbk. <sup>(c)</sup>	152.535.000	154.110.000
PT Bank MNC Internasional Tbk. <sup>(e)</sup>	91.750.000	98.500.000
Sub total	2.946.585.003	2.978.610.003
Less deferred transaction cost	5.928.277	8.949.722
<b>Long-term bank loans, net</b>	<b>2.940.656.726</b>	<b>2.969.660.281</b>
Less current maturities	360.290.125	132.250.000
<b>Long-term portion</b>	<b>2.580.366.601</b>	<b>2.837.410.281</b>

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)

On May 24, 2017, the Company obtained credit facility from Bank Panin consisting of Long-term Loan 1 (PJP1) and Long-term Loan 2 (PJP2), with maximum principal amount of Rp480,000,000 and Rp620,000,000, respectively. These credit facilities bear interest of 10.50% per annum with a term of 8 (eight) years from the agreement date. PJP1 was used to settle certain loans of the Company and PJP2 was used to fund the Company's ongoing projects, new project, as well as strengthen the Group's working capital.

On November 4, 2020, the Company received letter No.141/CRR/EXT/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Panin for of Long-term Loan 1 (PJP1) with maximum principal amount of Rp444,000,000, Long-term Loan 2 (PJP2) with maximum principal amount of Rp575,000,000, Long-term Loan 3 (PJP3) with maximum principal amount of Rp145,000,000 and overdraft facility (PRK) with maximum principal amount of Rp50,000,000.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

PJP1, PJP2 dan PJP3 akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2025 dan PRK akan jatuh tempo pada tanggal 2 Januari 2022 dan pinjaman ini dikenakan bunga dengan kisaran 9,50% - 10,50% per tahun untuk PJP dan 24,00% per tahun untuk PRK. Suku bunga untuk semua PJP dibagi menjadi:

- 10,50% per tahun sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Juni 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 7,00% per tahun ditangguhkan.
- 10,00% per tahun sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan September 2020 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan sebagai berikut:
  1. 3,50% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Februari 2021.
  2. 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Agustus 2021.
  3. 6,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
  4. 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2022 sampai dengan Agustus 2023.
- Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

*PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on January 2, 2022 and these loans bear interest in the range of 9.50% - 10.50% per annum for PJP and 24.00% per annum for PRK. Interest rates for all PJPs are divided into:*

- *10.50% per annum starting from March 2020 to June 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 7.00% per annum is deferred.*
- *10.00% per annum starting from July 2020 to August 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred.*
- *9.50% per annum starting from September 2020 to August 2023 with the following conditions:*
  1. *3.50% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from September 2020 to February 2021.*
  2. *4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred starting from March 2021 to August 2021.*
  3. *6.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred starting from September 2021 to August 2022.*
  4. *8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred starting from September 2022 to August 2023.*
- *The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak bulan Maret 2022 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 13 Juni 2022, Perusahaan menerima surat No. 039/SAM-CIB/EXT/22 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Panin masing-masing atas PJP1 dengan jumlah maksimum sebesar Rp444.000.000, PJP2 dengan jumlah maksimum sebesar Rp575.000.000, PJP3 dengan jumlah maksimum sebesar Rp145.000.000 dan PRK dengan jumlah maksimum sebesar Rp50.000.000.

PJP1, PJP2 dan PJP3 akan jatuh tempo pada tanggal 9 Juni 2025 dan PRK akan jatuh tempo pada tanggal 2 April 2022 dan pinjaman ini dikenakan bunga dengan 9,50% per tahun untuk PJP dan 24,00% per tahun untuk PRK. Suku bunga untuk semua PJP dibagi menjadi:

- 10,50% per tahun sejak bulan Maret 2020 sampai dengan Juni 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 7,00% per tahun ditangguhkan.
- 10,00% per tahun sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan September 2020 sampai dengan Februari 2021 dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Maret 2023 dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2023 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan.
- Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

All deferred interest will be paid in installments for 48 (forty eight) months from March 2022 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.

On June 13, 2022, the Company received letter No. 039/SAM-CIB/EXT/22 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Panin for of PJP1 with maximum principal amount of Rp444,000,000, PJP2 with maximum principal amount of Rp575,000,000, PJP3 with maximum principal amount of Rp145,000,000 and PRK with maximum principal amount of Rp50,000,000.

PJP1, PJP2 and PJP3 will be due on June 9, 2025 and PRK will be due on April 2, 2022 and these loans bear interest in of 9.50% per annum for PJP and 24.00% per annum for PRK. Interest rates for all PJPs are divided into:

- 10.50% per annum starting from March 2020 to June 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 7.00% per annum is deferred.
- 10.00% per annum starting from July 2020 to August 2020 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from September 2020 to February 2021 with conditions of 3.50% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from March 2021 to March 2023 with conditions of 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2023 to August 2023 with conditions of 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred.
- The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 27 (dua puluh tujuh) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerima surat No. 069/SAM-CIB/EXT/22 mengenai perubahan kondisi dan persyaratan fasilitas kredit dari Bank Panin, yaitu perubahan atas bunga yang ditangguhkan atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3, sebagai berikut:

- 9,50% per tahun sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Mei 2022 dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan Juni 2022 sampai dengan Maret 2023 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2023 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan 8,00% per tahun efektif dan 1,50% per tahun ditangguhkan.
- Suku bunga sejak September 2023 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 9,50% per tahun.

Pada tanggal 8 Juni 2023, Perusahaan menerima surat No. 412/DSA/EXT/23 mengenai perubahan kondisi dan persyaratan fasilitas kredit dari Bank Panin, yaitu perubahan atas bunga yang ditangguhkan atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3, sebagai berikut:

- 9,50% per tahun sejak bulan Maret 2021 sampai dengan Mei 2022 dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan Juni 2022 sampai dengan Maret 2023 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2023 sampai dengan Agustus 2023 dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

All deferred interest will be paid in installments for 27 (twenty seven) months from April 2023 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

On July 19, 2022, the Company received letter No. 069/SAM-CIB/EXT/22 regarding changes on the terms and condition of credit facilities from Bank Panin, i.e. change on the deferred interest of PJP1, PJP2 and PJP3 facilities, as follows:

- 9.50% per annum starting from March 2021 to May 2022 with conditions of 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from June 2022 to March 2023 with conditions of 5.00% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2023 to August 2023 with conditions of 8.00% per annum is effective and 1.50% per annum is deferred.
- The interest rate starting from September 2023 until maturity is 9.50% per annum.

On June 8, 2023, the Company received letter No. 412/DSA/EXT/23 regarding changes on the terms and condition of credit facilities from Bank Panin, i.e. change on the deferred interest of PJP1, PJP2 and PJP3 facilities, as follows:

- 9.50% per annum starting from March 2021 to May 2022 with conditions of 4.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from June 2022 to March 2023 with conditions of 5.00% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2023 to August 2023 with conditions of 6.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

Pada tanggal 8 Juni 2023, Perusahaan menerima surat No. 412/DSA/EXT/23 mengenai perubahan kondisi dan persyaratan fasilitas kredit dari Bank Panin, yaitu perubahan atas bunga yang ditangguhkan atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3, sebagai berikut: (lanjutan)

- 9,50% per tahun sejak bulan September 2023 sampai dengan Maret 2024 dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun di tangguhkan.
- 9,50% per tahun sejak bulan April 2024 sampai dengan Mei 2025 dengan ketentuan 6,50% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 27 (dua puluh tujuh) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Juni 2025. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 30 September 2024, saldo terutang atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3 adalah sebesar Rp442.435.000, Rp573.015.000 dan Rp144.550.003 (31 Desember 2023: Rp442.915.000, Rp573.615.000 dan Rp144.670.003).

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, suku bunga yang berlaku untuk PJP 1, PJP 2, dan PJP 3 adalah 9,50% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2024, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Panin sebesar Rp177.154 (31 Desember 2023: Rp7.291.300) (Catatan 4), tanah dan bangunan Apartemen La Maison Barito, Oakwood Suites La Maison dan Citywalk Sudirman, Apartemen Pavillion, tanah dan bangunan yang terletak di Kemang atas nama PT Prima Delta Sejahtera, penguasaan hak bangun, kelola dan alih tanah dan bangunan hotel di Bali, piutang usaha secara fidusia dari Citywalk Sudirman dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

On June 8, 2023, the Company received letter No. 412/DSA/EXT/23 regarding changes on the terms and condition of credit facilities from Bank Panin, i.e. change on the deferred interest of PJP1, PJP2 and PJP3 facilities, as follows: (continued)

- 9.50% per annum starting from September 2023 to March 2024 with conditions of 6.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred.
- 9.50% per annum starting from April 2024 to May 2025 with conditions of 6.50% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred.

All deferred interest will be paid in installments for 27 (twenty seven) months from April 2023 to June 2025. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

As of September 30, 2024, the outstanding balance of this PJP1, PJP2 and PJP3 facilities amounted to Rp442,435,000, Rp573,015,000 and Rp144,550,003 (December 31, 2023: Rp442,915,000, Rp573,615,000 and Rp144,670,003).

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the interest rate for PJP 1, PJP 2, and PJP 3 is 9.50% per annum.

As of September 30, 2024, these loans are secured by escrow account placed in Bank Panin amounting to Rp177,154 (December 31, 2023: Rp7,291,300) (Note 4), land and building of La Maison Barito Apartment, Oakwood Suites La Maison and Citywalk Sudirman, Pavillion Apartment, land and building located in Kemang under the name of PT Prima Delta Sejahtera, assignment right of build, operate and transfer arrangement of land and building of hotel located in Bali, receivable of Citywalk Sudirman on fiduciary basis and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(lanjutan)

Selain itu, selama pinjaman belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara *Debt to Equity Ratio* tidak lebih dari 3 (tiga) kali. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan.

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI)

Pada tanggal 25 Agustus 2016, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi (KI) dan Kredit Modal Kerja (KMK), dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp385.000.000 dan Rp10.000.000. Pinjaman-pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan masing-masing sebesar 11,00% per tahun. KI digunakan untuk pembiayaan pembangunan untuk Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada dan KMK digunakan untuk memperkuat modal kerja Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Jangka waktu fasilitas KI adalah 108 (seratus delapan) bulan sejak tanggal perjanjian kredit dan jangka waktu fasilitas KMK adalah 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian kredit. Bank BNI melalui surat No. LMC2/2.6/282/R tanggal 9 September 2020 setuju untuk memperpanjang jangka waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 September 2021 dan perubahan suku bunga tahunan menjadi 9,70% sejak April 2020. Pada tanggal 27 April 2022, Bank BNI melalui surat No. KOM1/4.2/319/R setuju untuk memperpanjang waktu fasilitas KMK menjadi tanggal 6 September 2022.

Pada tanggal 5 September 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan penuh atas fasilitas KMK sebesar Rp10.000.000, dan oleh karena itu tidak terdapat saldo terutang atas fasilitas KMK pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

a. PT Bank Pan Indonesia Tbk. (Bank Panin)  
(continued)

In addition, while the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 3 (three) times. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Company has complied with the required financial ratios.

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI)

On August 25, 2016, the Company obtained credit facilities from Bank BNI in the form of Investment Credit (KI) and Working Capital Credit (KMK), with maximum principal amounting to Rp385,000,000 and Rp10,000,000, respectively. Each of these credit facilities bear interest each of 11.00% per annum. KI is used to finance the development of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada and KMK is used to strengthen the working capital of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada. The facility term of KI is 108 (one hundred and eight) months starting from the date of the credit and the facility term of KMK is 12 (twelve) months starting from the date of the credit agreement. Bank BNI through letter No.LMC2/2.6/282/R dated September 9, 2020 agreed to extend the facility term of KMK to September 6, 2021 and revised annual interest rate of 9.70% starting April 2020. On April 27, 2022, Bank BNI through letter No. KOM1/4.2/319/R agreed to further extend the facility term of KMK to September 6, 2022.

As of September 5, 2022, the Company has fully settled the KMK facility amounted to Rp10,000,000, and therefore, there is no outstanding payable of KMK facility as of September 30, 2024 and December 31, 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (LANJUTAN)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 17 Desember 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank BNI berupa Kredit Investasi Refinancing (KI2), dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun. KI2 digunakan untuk pembiayaan kembali pembangunan untuk Citywalk Gajah Mada. Jangka waktu fasilitas ini adalah 82 (delapan puluh dua) bulan sejak tanggal perjanjian kredit.

Pada tanggal 30 Juni 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/186 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp385.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 78 (tujuh puluh delapan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 6 September 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.
- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 79 (tujuh puluh sembilan) bulan sejak April 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 17 Oktober 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 5,25% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan PPPK Restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 4,45% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (CONTINUED)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)

On December 17, 2018, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Refinancing Investment Credit (KI2), with maximum principal amounting to Rp320,000,000. This credit facility bears interest each of 11.00% per annum. KI2 is used to refinance the development of Citywalk Gajah Mada. This facility term is 82 (eighty two) months starting from the date of the credit agreement.

On June 30, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/186 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp385,000,000 with the facility term of 78 (seventy eight) months starting from April 2020 and will be due on September 6, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for Persetujuan Perubahan Perjanjian Kredit (PPPK) to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2022 based on the installment schedule.
- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp320,000,000 with the facility term of 79 (seventy nine) months starting from April 2020 and will be due on October 17, 2026 with interest rate 9.70% per annum with conditions of 5.25% per annum is effective from the date of signing the Approval for PPPK to a maximum in March 2022 and 4.45% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate starting April 2022 is 9.70% per annum. The principal installment starts in April 2022 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 24 Juli 2020, Perusahaan menerima surat No. LMC2/2.6/226 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas suku bunga Kredit Investasi (KI1 & KI2) yaitu 9,70% per tahun dengan ketentuan 2,50% per tahun efektif sejak tanggal 26 April 2020 hingga maksimal di bulan Maret 2022 dan 7,20% per tahun ditangguhkan dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan April 2022 sampai dengan Maret 2024. Tarif bunga sejak April 2022 adalah sebesar 9,70% per tahun. Untuk KI1 penerapan bunga efektif bersifat *reviewable* oleh Bank setiap 3 (tiga) bulan sekali selama 2 (dua) tahun berdasarkan tingkat hunian hotel.

Pada tanggal 27 April 2022, Perusahaan menerima surat No. KOM1/4.2/319/R mengenai persetujuan perpanjangan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp333.000.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 25 September 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit re-restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan bersifat *reviewable*, akan diangsur selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Maret 2026. Tarif bunga sejak tanggal 26 Maret 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)

On July 24, 2020, the Company received letter No. LMC2/2.6/226 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities from Bank BNI on the interest rate of Kredit Investasi (KI1 & KI2) of 9.70% per annum. The interest portion of 2.50% per annum is effective from April 26, 2020 to a maximum in March 2022 and the interest portion of 7.20% per annum is deferred and will be installed for 24 (twenty four) months from April 2022 to March 2024. The interest rate from April 2022 is 9.70% per annum. For KI1 the implementation of effective rate is reviewable by Bank every 3 (three) months for 2 (two) years based on the hotel's occupancy rate.

On April 27, 2022, the Company received letter No. KOM1/4.2/319/R regarding approval for the extension of restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp333,000,000 with the facility term until September 25, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from the date of signing the re-restructuring loan agreement to a maximum in March 2023 and 5.70% per annum with deferred payment and is reviewable, will be paid in installments for 36 (thirty six) months from April 2023 to March 2026. The interest rate starting March 26, 2023 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 27 April 2022, Perusahaan menerima surat No. KOM1/4.2/319/R mengenai persetujuan perpanjangan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas: (lanjutan)

- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp304.500.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 18 Oktober 2026 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif sejak tanggal penandatanganan perjanjian kredit re-restrukturisasi hingga maksimal di bulan Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan bersifat *reviewable*, akan diangsur selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak bulan April 2023 sampai dengan Maret 2026. Tarif bunga sejak tanggal 26 Maret 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 27 Juni 2023, Perusahaan menerima surat No. ENB/4.2/641/R mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas:

- Kredit Investasi (KI1) dengan jumlah maksimum sebesar Rp385.000.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 25 September 2026 dengan suku bunga sejak jatuh tempo pada 26 Maret 2022 sampai dengan penandatanganan perjanjian kredit restrukturisasi suku bunga sebesar 9,70% dengan ketentuan 4,50% dibayarkan dan 5,20% ditangguhkan pembayarannya. Sejak penandatanganan perjanjian kredit restrukturisasi sampai dengan Desember 2024 sebesar 7,00% per tahun efektif tanpa biaya bunga ditangguhkan. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Juni 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)

On April 27, 2022, the Company received letter No. KOM1/4.2/319/R regarding approval for the extension of restructuring of credit facilities from Bank BNI for: (continued)

- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp304,500,000 with the facility term until October 18, 2026 with interest rate of 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from the date of signing the re-restructuring loan agreement to a maximum in March 2023 and 5.70% per annum with deferred payment and is reviewable, will be paid in installments for 36 (thirty six) months from April 2023 to March 2026. The interest rate starting March 26, 2023 is 9.70% per annum. The principal installment payment starts in April 2023 based on the installment schedule.

On June 27, 2023, the Company received letter No. ENB/4.2/641/R regarding approval for the restructuring of credit facilities from Bank BNI for:

- Kredit Investasi (KI1) with maximum principal amounting to Rp385,000,000 with the facility term until September 25, 2026 with interest rate of 9.70% from maturity date on March 26, 2022 until the date of signing the re-restructuring loan agreement with conditions of 4.50% is paid and 5.20% payment is deferred. Since the date of signing the re-restructuring loan agreement until December 2024 at 7.00% per annum without deferred interest. The principal installment payment starts in June 2023 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 27 Juni 2023, Perusahaan menerima surat No. ENB/4.2/641/R mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank BNI atas: (lanjutan)

- Kredit Investasi (KI2) dengan jumlah maksimum sebesar Rp320.000.000 dengan jangka waktu fasilitas sampai dengan tanggal 17 Oktober 2026 dengan suku bunga sejak jatuh tempo pada 26 Maret 2022 sampai dengan penandatanganan perjanjian kredit restrukturisasi suku bunga sebesar 9,70% dengan ketentuan 4,50% dibayarkan dan 5,20% ditangguhkan pembayarannya. Sejak penandatanganan perjanjian kredit restrukturisasi sampai dengan Desember 2024 sebesar 7,00% per tahun efektif tanpa bunga ditangguhkan. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Juni 2023 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 3 Juli 2023, Perusahaan menerima surat No.ENB/6/1172 mengenai pemberitahuan biaya ditangguhkan sebagai berikut:

- Atas bunga ditangguhkan yang telah diberikan pada restrukturisasi periode 2020, 2022 dan 2023 telah didudukan dalam Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH).
- Berdasarkan SKK yang telah disampaikan maksimum atas masing-masing PPH sebagai berikut: PPH 1, PPH 2, PPH 3 masing-masing sebesar Rp89.250.000, Rp40.325.000 dan Rp9.000.000 menjadi masing-masing sebesar Rp89.122.500, Rp40.325.417 dan Rp5.773.517.

Pada tanggal 18 April 2024, Perusahaan menerima surat No.ENB/6/269/R mengenai perubahan jadwal angsuran Perjanjian Penyelesaian Hutang (PPH), dimana PPH sebesar Rp9.000.000 menjadi Rp5.773.517.

Pada tanggal 30 September 2024, saldo terutang atas fasilitas KI1 dan KI2 adalah masing-masing sebesar Rp324.750.000 dan Rp296.250.000 (31 Desember 2023: Rp329.250.000 dan Rp300.750.000).

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)

On June 27, 2023, the Company received letter No. ENB/4.2/641/R regarding approval for the restructuring of credit facilities from Bank BNI for: (continued)

- Kredit Investasi (KI2) with maximum principal amounting to Rp320,000,000 with the facility term until October 17, 2026 with interest rate of 9.70% from maturity date on March 26, 2022 until the date of signing the re-structuring loan agreement with conditions of 4.50% is paid and 5.20% payment is deferred. Since the date of signing the re-structuring loan agreement until December 2024 at 7.00% per annum without deferred interest. The principal installment payment starts in June 2023 based on the installment schedule.

On July 3, 2023 the Company received letter No.ENB/6/1172 regarding notification of deferred interest as follows:

- The deferred interest that has been granted during the restructuring for the period of 2020, 2022 and 2023 has been included in the Debt Settlement Agreement (PPH).
- Based on the SKK that has been submitted, the maximum for each PPH is as follows: PPH 1, PPH 2, PPH 3 amounting to Rp89,250,000, Rp40,325,000 and Rp9,000,000 each, respectively to Rp89,122,500, Rp40,325,417 and Rp5,773,517, each respectively.

On July 3, 2023 the Company received letter No.ENB/6/1172 regarding amendment of installment schedule Debt Settlement Agreement (PPH), which PPH amounting Rp9,000,000 to Rp5,773,517.

As of September 30, 2024, outstanding payable of KI1 and KI2 facility amounted to Rp324,750,000 and Rp296,250,000, each (December 31, 2023: Rp329,250,000 and Rp300,750,000).



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, suku bunga yang berlaku untuk KI1 dan KI2 adalah 7,00% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2024, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank BNI sebesar Rp1.562.972 (31 Desember 2023: Rp3.151.066) (Catatan 4), tanah dan bangunan Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, pendapatan yang akan datang pada proyek Holiday Inn dan Citywalk Gajah Mada dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan seperti:

- *Current Ratio excluding current portion of long-term debt* tidak kurang dari 1 (satu) kali. Rasio keuangan ini tidak diberlakukan untuk periode tahun 2022 sampai dengan 2026.
- Rasio antara jumlah utang terhadap jumlah ekuitas (*Debt to Equity Ratio*) tidak lebih dari 2,7 kali.
- *Debt Service Coverage* dihitung dari EBITDA hotel HISGM dan project Citywalk Gajah Mada dan tidak kurang dari 100%. Rasio Keuangan ini tidak diberlakukan untuk periode tahun 2026.

Pada tanggal 30 September 2024, Perusahaan telah memenuhi rasio keuangan yang disyaratkan.

Pada tanggal 27 April 2022, Bank BNI, sebagaimana dalam Surat No. KOM1/4.2/318/R telah memberikan persetujuan kepada Perusahaan untuk menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Tahun 2022 sebesar Rp400.000.000 dengan catatan bahwa Perusahaan harus menjaga kas tetap positif dan dana di kas harus tersedia sebesar kewajiban bunga dan pokok per triwulan dan dilakukan pengawasan terhadap laporan keuangan triwulanan. Sesuai dengan surat persetujuan tersebut, Perusahaan masih memenuhi persyaratan yang disyaratkan oleh Kreditor.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

b. PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (Bank BNI) (continued)

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the interest rate for KI1 and KI2 is 7.00% per annum.

As of September 30, 2024, these loan facilities are secured by escrow accounts placed in Bank BNI amounting to Rp1.562,972 (December 31, 2023: Rp3,151,066) (Note 4), land and building of Hotel Holiday Inn & Suites Gajah Mada, future revenue from the Holiday Inn and Citywalk Gajah Mada projects and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- *Current Ratio excluding current portion of long-term debt* not less than 1 (one) time. This financial ratio is not applied for the period of 2022 until 2026.
- *Debt to Equity Ratio* not to exceed more than 2.7 times.
- *Debt Service Coverage* is calculated from EBITDA hotel HISGM and project Citywalk Gajah Mada and not less than 100%. This financial ratio is not applied for the period of 2026.

As of September 30, 2024, the Company has complied with the required financial ratios.

On April 27, 2022, Bank BNI, as stated in Letter No. KOM1/4.2/318/R has given an approval to the Company to issue Continuous Bonds III Year 2022 amounting to Rp400,000,000 with condition that the Company have to maintain positive cash and funds in cash have to be sufficient for interest and principal obligation per quarter and performs monitoring sufficiency of funds per quarter based on quarterly financial statements. In accordance with the approval letter, the Company still meets the requirements as required by the Creditors.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

Perusahaan

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit berupa DLKK 1 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan modal kerja Perusahaan. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2025. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 29 November 2018, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa DLKK 2 dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk penyelesaian proyek Holiday Inn & Suites Gajah Mada. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 3 Maret 2025. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa FLKK dari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 11,00% per tahun dengan jangka waktu 60 (enam puluh) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembiayaan sewa jangka panjang Gedung Plaza Agro. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp94.870.000 dan Rp95.770.000.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

The Company

*On November 29, 2018, the Company obtained DLKK 1 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Company's working capital. This facility has been extended until March 3, 2025. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000, respectively.*

*On November 29, 2018, the Company obtained a new DLKK 2 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 12 (twelve) months from the agreement date. This facility is used to finance the Holiday Inn & Suites Gajah Mada project. This facility has been extended until March 3, 2025. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000, each.*

*On June 20, 2019, the Company obtained a new FLKK credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest at 11.00% per annum with a term of 60 (sixty) months from the agreement date. This facility is used to finance the long-term lease of Plaza Agro building. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the outstanding payable of this facility amounted to Rp94,870,000 and Rp95,770,000, respectively.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, Perusahaan menerima surat No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2021 dengan suku bunga 11,00% per tahun. Pembayaran bunga terhitung sejak Mei 2020 dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun dan bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo.
- Fasilitas FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020 dan suku bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022. Angsuran pokok akan dibayarkan mulai dari November 2020 sampai dengan Juni 2024.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On May 29, 2020, the Company received letter No. 311/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- Facilities of DLKK 1 dan DLKK 2 with maximum principal amounting Rp100,000,000, each, with the facilities term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2020 and will be due on March 3, 2021 and with interest rate of 11.00% per annum. Payment of interest starting from May 2020 with the provisions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum and the deferred interest will be paid on maturity date.
- FLKK facility with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate of 11.00% per annum with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.00% per annum is deferred starting from May 2020 to June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from July 2020 to August 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020 and the interest rate starting from January 2021 until maturity is 11.00% per annum. The deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting from May 2021 to April 2022. The principal installment payment starts in November 2020 until June 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 20 Oktober 2020, Perusahaan menerima surat No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK dari Bank Victoria atas suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif dan 5,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan September 2020 sampai dengan Desember 2020, 8,00% per tahun efektif dan 3,00% per tahun ditangguhkan sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Februari 2021. Tarif bunga sejak Maret 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun. Untuk fasilitas kredit DLKK 1 dan DLKK 2 atas bunga ditangguhkan dibayarkan pada saat fasilitas kredit jatuh tempo. Untuk fasilitas kredit FLKK atas bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 sampai dengan April 2022 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Mei 2021 sampai dengan Juni 2024.

Pada tanggal 1 Maret 2021, Perusahaan menerima surat No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas:

- DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing sebesar Rp100.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 12 (dua belas) bulan sejak 3 Maret 2021 dan akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2022 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan dibayarkan pada saat jatuh tempo fasilitas. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On October 20, 2020, the Company received letter No. 440/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendment of restructuring terms of credit facilities of DLKK 1, DLKK 2 and FLKK from Bank Victoria on the interest rate of 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective and 5.00% per annum is deferred starting from September 2020 to December 2020, 8.00% per annum is effective and 3.00% per annum is deferred starting from January 2021 to February 2021. The interest rate from March 2021 until maturity is 11.00% per annum. For DLKK 1 and DLKK 2 credit facilities, the deferred interest will be paid when the credit facility matures. For the FLKK credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from May 2021 to April 2022 and the principal payments will begin in May 2021 until June 2024.

On March 1, 2021, the Company received letter No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for:

- DLKK 1 and DLKK 2 with maximum principal amounting to Rp100,000,000, respectively with the facility term of 12 (twelve) months starting from March 3, 2021 and will be due on March 3, 2022 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in maturity of the facility. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 1 Maret 2021, Perusahaan menerima surat No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas: (lanjutan)

- FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 60 (enam puluh) bulan sejak 28 Juni 2019 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juni 2024 dengan suku bunga 11,00% per tahun dengan ketentuan 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,00% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,00% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dan FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp96.970.000.

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2023 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK dibagi menjadi:

- DLKK 1 dan DLKK 2: 11,00% per tahun sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022 dengan ketentuan 6,50% per tahun efektif dan 4,50% per tahun ditangguhkan.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

On March 1, 2021, the Company received letter No.046/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for: (continued)

- FLKK with maximum principal amounting to Rp96,970,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from June 28, 2019 and will be due on June 28, 2024 with interest rate 11.00% per annum with conditions of 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.00% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.00% per annum. The principal installment payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.018/SPK/CBG-VIC/III/22 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for DLKK 1 and DLKK 2 each with maximum principal amount of Rp100,000,000, respectively and FLKK with maximum amount of Rp96,970,000.

DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2023 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2029 and these loans bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility are divided into:

- DLKK 1 and DLKK 2: 11.00% per annum starting from January 2022 to December 2022 with conditions of 6.50% per annum is effective and 4.50% per annum is deferred.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2023 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK dibagi menjadi: (lanjutan)

- FLKK:
  1. 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
  2. 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
  3. Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

Semua bunga DLKK 1 dan DLKK 2 yang ditangguhkan akan diangsur selama 3 (tiga) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Maret 2023 dan sisanya akan diangsur dan dibayarkan penuh dan seketika di akhir periode fasilitas. Sedangkan untuk bunga FLKK yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Februari 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 9 Maret 2023, Perusahaan menerima surat No.062/SPK/CBG-VIC/III/23 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dan FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000.

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2024 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2032 dan pinjaman ini dikenakan bunga 8,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK efektif sejak kewajiban yang dibebankan di bulan Januari 2023.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

*DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2023 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2029 and these loans bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility are divided into: (continued)*

- FLKK:
  1. 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
  2. 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
  3. The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

*All deferred interest of DLKK 1 and DLKK 2 will be paid in installments for 3 (three) months from January 2023 to March 2023 and the remaining will be installed and fully paid at one time at the end of facility period. Whereas, for FLKK the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorata installments from January 2024 to February 2029. The principal installments will begin to be paid in January 2022 according to the installment schedule.*

*On March 9, 2023, the Company received letter No.062/SPK/CBG-VIC/III/23 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for DLKK 1 and DLKK 2 each with maximum principal amount of Rp100,000,000, respectively and FLKK with maximum amount of Rp100,000,000.*

*DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2024 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2032 and these loans bear interest of 8.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility effective since January 2023.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Semua bunga DLKK 1 dan DLKK 2 yang ditangguhkan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Maret 2025 dan sisa bunga yang di tangguhkan akan diangsur dan dibayarkan sesuai jadwal angsuran sejak April 2025 sampai dengan Desember 2027. Sedangkan untuk bunga FLKK yang ditangguhkan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2024 dan sisanya akan diangsur sejak bulan Januari 2025 sampai dengan Desember 2027.

Pada tanggal 26 April 2024, Perusahaan menerima surat No.176/SPK/CBG/IV/24 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria atas DLKK 1 dan DLKK 2 dengan jumlah maksimum masing-masing Rp100.000.000 dan FLKK dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000.

Fasilitas DLKK 1 dan DLKK 2 akan jatuh tempo pada tanggal 3 Maret 2025 sedangkan fasilitas FLKK akan jatuh tempo pada tanggal 28 Februari 2032 dan pinjaman ini dikenakan bunga 8,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2, dan FLKK efektif sejak kewajiban yang dibebankan di bulan Januari 2023.

Semua bunga DLKK 1 dan DLKK 2 yang ditangguhkan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Maret 2025 dan sisa bunga yang di tangguhkan akan diangsur dan dibayarkan sesuai jadwal angsuran sejak April 2025 sampai dengan Desember 2027. Sedangkan untuk bunga FLKK yang ditangguhkan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2024 dan sisanya akan diangsur sejak bulan Januari 2025 sampai dengan Desember 2027.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

All deferred interest of DLKK 1 and DLKK 2 will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2023 to March 2025 and the remaining will be installed and fully paid according to the installment schedule since April 2025 to December 2027. Whereas, for FLKK the deferred interest will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2023 to December 2024 and the remaining will be paid in installments from January 2025 to December 2027.

On April 26, 2024, the Company received letter No.176/SPK/CBG/IV/24 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria for DLKK 1 and DLKK 2 each with maximum principal amount of Rp100,000,000, respectively and FLKK with maximum amount of Rp100,000,000.

DLKK 1 and DLKK 2 facility will be due on March 3, 2025 whereas FLKK facility will be due on February 28, 2032 and these loans bear interest of 8.00% per annum. Interest rates for DLKK 1, DLKK 2, and FLKK facility effective since January 2023.

All deferred interest of DLKK 1 and DLKK 2 will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2023 to March 2025 and the remaining will be installed and fully paid according to the installment schedule since April 2025 to December 2027. Whereas, for FLKK the deferred interest will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2023 to December 2024 and the remaining will be paid in installments from January 2025 to December 2027.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, bunga yang berlaku untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK masing-masing adalah 8,00% per tahun.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, pinjaman ini dijamin dengan tanah yang terletak di Kampung Bandan (Catatan 13), tanah dan bangunan Kemang Club Villas milik PT Prima Delta Sejahtera, jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto, fidusia atas seluruh tagihan pada Gedung Plaza Agro sebesar Rp60.000.000 dan pengalihan atas hak Perusahaan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

Entitas Anak

Pada tanggal 20 September 2017, PA, entitas anak, mendapatkan fasilitas kredit berupa Pinjaman Berjangkadari Bank Victoria, dengan jumlah maksimum sebesar Rp60.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun dengan jangka waktu 96 (sembilan puluh enam) bulan sejak tanggal perjanjian. Fasilitas ini digunakan untuk pembangunan proyek hotel Holiday Inn Express di Matraman. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp57.665.000 dan Rp58.340.000.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, bunga yang berlaku untuk fasilitas pinjaman berjangka ini adalah 8,00% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the interest rate for DLKK 1, DLKK 2 and FLKK facility is 8.00% per annum, each.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, this loan is secured by land located at Kampung Bandan (Note 13), land and building of Kemang Club Villas owned by PT Prima Delta Sejahtera, personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto, fiduciary for all bills at the Plaza Agro Building amounting to Rp60,000,000 and transfer of the Company's rights in the Deed of Leasing Agreement with Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN").

Subsidiary

On September 20, 2017, PA, a subsidiary, obtained Term-loancredit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp60,000,000. This credit facility bears interest of 12.00% per annum with a term of 96 (ninety six) months from the agreement date. This facility is used for the development of Holiday Inn Express hotel project located at Matraman. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the outstanding payable of this facility amounted to Rp57,665,000 and Rp58,340,000, respectively.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the interest rate for this term-loan facility is 8.00% per annum.



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.**  
**AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED**  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 29 Mei 2020, PA menerima surat No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 perihal restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria dengan jumlah maksimum Rp59.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini selama 60 (enam puluh) bulan sejak 20 Maret 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 20 September 2025 dengan suku bunga 11,50% per tahun, dengan ketentuan 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Agustus 2020, dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk September 2020 sampai dengan Desember 2020. Tarif bunga sejak Januari 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan April 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Oktober 2020 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 20 Oktober 2020, PA menerima surat No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 5,00% per tahun efektif dan 6,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Mei 2020 sampai dengan Juni 2020, 6,00% per tahun efektif dan 5,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Juli 2020 sampai dengan Desember 2020 dan 8,00% per tahun efektif dan 3,50% per tahun ditangguhkan untuk bulan Januari 2021 sampai dengan Maret 2021. Tarif bunga sejak April 2021 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,50% per tahun. Untuk fasilitas kredit terkait bunga ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Mei 2021 dan angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan April 2021 sesuai dengan jadwal angsuran.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On May 29, 2020, PA received letter No. 312/SPK/CBG-VIC/V/20 regarding restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria on maximum principal amounting Rp59,000,000 with the facility term of 60 (sixty) months starting from March 20, 2020 and will be due on September 20, 2025 with interest rate 11.50% per annum, with conditions of 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until August 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred from September 2020 until December 2020. Interest rates starting January 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting April 2021 and the principal installment payments will begin in October 2020 based on the installment schedule.

On October 20, 2020, PA received letter No. 439/SPK/CBG-VIC/X/20 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 5.00% per annum is effective and 6.50% per annum is deferred for May 2020 until June 2020, 6.00% per annum is effective and 5.50% per annum is deferred for July 2020 until December 2020, and 8.00% per annum is effective and 3.50% per annum is deferred for January 2021 until March 2021. Interest rates starting April 2021 up until its maturity date is 11.50% per annum. For this credit facility, the deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months starting May 2021 and the principal payments will begin in April 2021 based on the installment schedule.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Pada tanggal 1 Maret 2021, PA menerima surat No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 perihal perubahan syarat restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria terkait dengan skema pembayaran bunga menjadi 6,00% per tahun efektif sejak Januari 2021 hingga maksimal di bulan Desember 2021 dan 5,50% per tahun ditangguhkan pembayarannya dan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2023. Tarif bunga sejak Januari 2022 adalah sebesar 11,50% per tahun. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 15 Maret 2022, Perusahaan menerima surat No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria sebesar Rp59.000.000.

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 20 Mei 2029 dan pinjaman ini dikenakan bunga 11,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas kredit dibagi menjadi:

1. 6,50% per tahun efektif dan 4,5% ditangguhkan sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Desember 2022.
2. 9,00% per tahun efektif dan 2,00% ditangguhkan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023.
3. Suku bunga sejak Januari 2024 sampai dengan jatuh tempo adalah sebesar 11,00% per tahun.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 12 (dua belas) bulan sejak bulan Januari 2023 sampai dengan Desember 2023 dan sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2024 sampai dengan Mei 2029. Angsuran pokok akan mulai dibayar pada bulan Januari 2022 sesuai dengan jadwal angsuran.

Pada tanggal 9 Maret 2023, PA menerima surat No.065/SPK/CBG-VIC/III/23 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Victoria dengan jumlah maksimum Rp58.700.000.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

On March 1, 2021, PA received letter No. 047/SPK/CBG-VIC/III/21 regarding amendments of restructuring terms of credit facilities from Bank Victoria related to the interest payment scheme to be 6.00% per annum is effective from January 2021 to a maximum in December 2021 and 5.50% per annum with deferred payment and will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2022 to December 2023. The interest rate starting January 2022 is 11.50% per annum. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 15, 2022, the Company received letter No.019/SPK/CBG-VIC/III/2022 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria amounting to Rp59,000,000.

Credit facility will be due on May 20, 2029 and this loan bear interest of 11.00% per annum. Interest rates for this facility are divided into:

1. 6.50% per annum is effective and 4.50% deferred starting from January 2022 to December 2022.
2. 9.00% per annum is effective and 2.00% deferred starting from January 2023 to December 2023.
3. The interest rate starting from January 2024 until maturity is 11.00% per annum.

All deferred interest will be paid in installments for 12 (twelve) months from January 2023 to December 2023 and the remaining will be paid in prorata installments from January 2024 to May 2029. The principal payments will begin in January 2022 based on the installment schedule.

On March 9, 2023, PA received letter No.065/SPK/CBG-VIC/III/23 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Victoria with maximum principal amount of Rp58,700,000.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (lanjutan)

Entitas Anak (lanjutan)

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 20 Maret 2032 dan pinjaman ini dikenakan bunga 8,00% per tahun. Suku bunga untuk fasilitas tersebut efektif sejak kewajiban yang dibebankan di bulan Januari 2023.

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak bulan Januari 2023 sisanya akan diangsur prorata sejak bulan Januari 2025 sampai dengan Desember 2027.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, pinjaman ini dijamin dengan hak bangun, kelola dan alih atas proyek Holiday Inn Express, jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto dan jaminan perusahaan dari Perusahaan.

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)

Pada tanggal 23 Juli 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank Mandiri berupa Fasilitas Term Loan, dengan jumlah maksimum sebesar Rp1.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 10,25% per tahun untuk tiga bulan pertama dan selanjutnya akan menjadi 10,50% per tahun. Fasilitas Term Loan digunakan untuk tambahan arus kas dalam rangka pengembangan usaha Perusahaan. Fasilitas ini akan dibayar dengan cicilan bulanan selama 120 (seratus dua puluh) bulan. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo terutang atas Fasilitas Term Loan masing-masing sebesar Rp921.300.000 dan Rp934.800.000.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

- c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

Credit facility will be due on March 20, 2032 and this loan bear interest of 8.00% per annum. Interest rates for this facility effective since January 2023.

All deferred interest will be paid in installments for 24 (twenty four) months from January 2023 and the remaining will be paid in installments from January 2025 to December 2027.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, this loan is secured by build, operate and transfer right of Holiday Inn Express project, personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto and corporate guarantee from the Company.

- d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)

On July 23, 2019, the Company obtained credit facility from Bank BNI in the form of Term Loan Facility, with maximum principal amounting to Rp1,000,000,000. These credit facilities bear interest at 10.25% per annum for the first three months and subsequently will be 10.50% per annum. Term Loan Facility will be used as additional cash flow in the context of the business development of the Company. This facility will be paid in monthly installments for 120 (one hundred and twenty) months. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the outstanding loan of Term Loan Facility amounted to Rp921,300,000 and Rp934,800,000, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(lanjutan)**

Pada tanggal 24 Agustus 2020, Perusahaan menerima surat No.CMB.CM6/CPH.3426/SPPK/2020 mengenai persetujuan restrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Mandiri atas fasilitas Term Loan dengan jumlah maksimum sebesar Rp968.000.000 dengan jangka waktu fasilitas ini adalah 112 (seratus dua belas) bulan sejak 28 Mei 2020 dan akan jatuh tempo pada tanggal 29 Juli 2029 dengan suku bunga 9,25% per tahun dengan ketentuan 3,50% per tahun efektif sejak tanggal 23 Agustus 2020 hingga 23 Mei 2022 dan 5,75% per tahun ditangguhkan dan pembayarannya akan diangsur selama 48 (empat puluh delapan) bulan sejak tanggal 23 Juni 2022 sampai dengan 23 Mei 2026. Tarif bunga sejak tanggal 23 Juni 2022 adalah sebesar 9,25% per tahun.

Pada tanggal 20 Juni 2022, Perusahaan menerima surat No. CMB.CM6/CPH.3645/SPPK/2022 mengenai surat persetujuan penawaran pemberian kredit atas fasilitas Term Loan dari Bank Mandiri dengan jumlah maksimum sebesar Rp953.800.000.

Fasilitas kredit akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juli 2029 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan 4,00% per tahun efektif sejak Juni 2022 hingga Maret 2023 dan 5,70% per tahun ditangguhkan. Tarif bunga sejak tanggal April 2023 adalah sebesar 9,70% per tahun efektif.

Pada tanggal 17 April 2023, Perusahaan menerima surat No. CMB.CM6/CPH.2563/SPPK/2023 mengenai surat persetujuan penawaran pemberian kredit atas fasilitas Term Loan dari Bank Mandiri dengan jumlah maksimum sebesar Rp943.800.000 dan akan jatuh tempo pada tanggal 28 Juli 2029 dengan suku bunga 9,70% per tahun dengan ketentuan:

- 4,50% per tahun efektif sejak April 2023 hingga Desember 2023 dan 5,20% ditangguhkan.
- 5,00% per tahun efektif sejak Januari 2024 hingga Juni 2024 dan 4,70% ditangguhkan.
- 5,50% per tahun efektif sejak Juli 2024 hingga Desember 2024 dan 4,20% ditangguhkan.
- Tarif bunga sejak tanggal Januari 2025 adalah sebesar 9,70% per tahun.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(continued)**

*On August 24, 2020, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.3426/SPPK/2020 regarding approval for restructuring of credit facilities from Bank Mandiri for Term Loan facility with maximum principal amounting Rp968,000,000 with the facility term of 112 (one hundred and twelve) months starting from May 28, 2020 and will be due on July 29, 2029 with interest rate 9.25% per annum with conditions of 3.50% per annum is effective from August 23, 2020 to May 23, 2022 and 5.75% per annum is deferred and will be paid in installments for 48 (forty eight) months starting from June 23, 2022 to May 23, 2026. The interest rate from June 23, 2022 is 9.25% per annum.*

*On June 20, 2022, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.3645/SPPK/2022 regarding credit offer approval letter of Term Loan facilities from Bank Mandiri with maximum principal amounting Rp953,800,000.*

*Credit facility will be due on July 28, 2029 with interest rate 9.70% per annum with conditions of 4.00% per annum is effective from June 2022 to March 2023 and 5.70% per annum is deferred. The interest rate from April 2023 is 9.70% per annum is effective.*

*On April 17, 2023, the Company received letter No. CMB.CM6/CPH.2563/SPPK/2023 regarding credit offer approval letter of Term Loan facilities from Bank Mandiri with maximum principal amounting Rp943,800,000 and will be due on July 28, 2029 with interest rate 9.70% per annum with conditions of:*

- *4.50% per annum is effective from April 2023 to December 2023 and 5.20% is deferred.*
- *5.00% per annum is effective from January 2024 to June 2024 and 4.70% is deferred.*
- *5.50% per annum is effective from July 2024 to December 2024 and 4.20% is deferred.*
- *The interest rate from January 2025 is 9.70% per annum.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(lanjutan)

Semua bunga yang ditangguhkan akan diangsur selama 55 (lima puluh lima) bulan sejak bulan Januari 2025. Angsuran pokok akan dilakukan secara bulanan sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditetapkan.

Pada tanggal 30 September 2024, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Mandiri sebesar Rp9.668.971 (31 Desember 2023: Rp9.717.898) (Catatan 4), tanah dan bangunan Chase Plaza, proyek Icon Tower dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan, seperti:

- *Leverage ratio* tidak lebih dari 300%.
- *Debt Service Coverage* tidak kurang dari 110%, jika rasio kurang dari 110% maka kas Perusahaan harus terjaga positif.
- Kas Perusahaan minimum harus dapat memenuhi 1 kali angsuran pokok dan 1 kali kewajiban bunga.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan.

e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)

Pada tanggal 9 Februari 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank MNC berupa Pinjaman Transaksi Khusus (PTK), dengan jumlah maksimum sebesar Rp250.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,50% per tahun. Fasilitas PTK digunakan untuk modal kerja dan pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I Tahun 2021. Jangka waktu fasilitas ini adalah 7 bulan setelah penandatanganan akad kredit dan dapat diperpanjang sampai dengan 12 bulan dengan syarat. Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan penuh atas fasilitas pinjaman ini.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)  
(continued)

All deferred interest will be paid in installments for 55 (fifty five) months from January 2025. The principal payments will be paid on monthly basis based on the installment schedule.

As of September 30, 2024, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank Mandiri amounting to Rp9,668,971 (December 31, 2023: Rp9,717,898) (Note 4), land and building of Chase Plaza, Icon Tower project and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- *Leverage Ratio* not to exceed more than 300%.
- *Debt Service Coverage* not less than 110%, if the ratio less than 110% then the Company's cash must be kept positive.
- The Company's cash minimum must be cover 1 principal installment and 1 interest obligation.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Company has complied with all required financial ratios.

e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)

On February 9, 2022, the Company obtained credit facility from Bank MNC in the form of Special Transaction Loan (PTK), with maximum principal amounting to Rp250,000,000. This loan facility bears interest at 12.50% per annum. PTK Facility will be used as working capital and repayment of Continuous Bonds II Phase I Year 2021. The facility term is 7 months after the signing of the credit agreement and can be extended up to 12 months with condition. On July 19, 2022, the Company has fully settled this loan facility.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)**

e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)  
(lanjutan)

Pada tanggal 23 September 2022, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit dari Bank MNC berupa Pinjaman Transaksi Khusus - Baru (PTK-Baru), dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun. Fasilitas PTK digunakan untuk pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II Tahun 2021. Jangka waktu fasilitas ini adalah 12 bulan setelah penandatanganan akad kredit. Pada tanggal 31 Desember 2022, saldo pinjaman atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 26 September 2023, Perusahaan menerima surat No. 232/WB-MNC/IX/2023 perihal persetujuan restrukturisasi atas Pinjaman Transaksi Khusus (PTK-Restrukturisasi) dengan jumlah maksimum Rp100.000.000. Jangka waktu atas fasilitas PTK selama 36 (tiga puluh enam) bulan sejak 27 September 2023 dan akan jatuh tempo pada tanggal 27 September 2026. Fasilitas pinjaman tersebut dikenakan bunga tahunan sebesar 12,00% per tahun. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, saldo pinjaman atas fasilitas ini adalah masing-masing sebesar Rp91.750.000 dan Rp98.500.000.

Pada tanggal 30 September 2024, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank MNC sebesar Rp4.658.166 (31 Desember 2023: Rp4.616.576) (Catatan 4), tanah yang terletak di Pondok Bambu, Jakarta milik PT Pyramid Realty Indonesia dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

Selama fasilitas pinjaman ini belum dilunasi, Perusahaan harus memelihara beberapa rasio keuangan, seperti:

- *Debt to Equity Ratio* tidak lebih dari 3 (tiga) kali.
- *Debt Service Coverage* tidak kurang dari 1 (satu) kali.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan tidak memenuhi rasio keuangan tertentu yang disyaratkan.

**15. BANK LOANS, NET (continued)**

e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)  
(continued)

On September 23, 2022, the Company obtained credit facility from Bank MNC in the form of Special Transaction Loan – New (PTK-New), with maximum principal amounting to Rp100,000,000. This loan facility bears interest at 12.00% per annum. PTK Facility will be used as repayment of Continuous Bonds II Phase II Year 2021. The facility term is 12 months after the signing of the credit agreement. As of December 31, 2022 the outstanding loan of this facility is amounting to Rp100,000,000.

On September 26, 2023, the Company received letter No. 232/WB-MNC/IX/2023 regarding approval for restructuring of Special Transaction Loan (PTK-Restructured) with maximum principal amounting to Rp100,000,000. The PTK facility term is 36 (thirty six) months starting from September 27, 2023 and will be due on September 27, 2026. This loan facility bears interest at 12.00% per annum. As of December 31, 2023 the outstanding loan of this facility is amounting to Rp98,500,000. As of September 30, 2024 and December 31, 2023 the outstanding loan of this facility is amounted to Rp91,750,000 and Rp98,500,000, respectively.

As of September 30, 2024, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank MNC amounting to Rp4,658,166 (December 31, 2023: Rp4,616,576) (Note 4), land located at Pondok Bambu, Jakarta owned by PT Pyramid Realty Indonesia and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

While the loan facilities are outstanding, the Company is required to maintain certain financial ratios, such as:

- *Debt to Equity ratio* not to exceed more than 3 (three) times.
- *Debt Service Coverage* not less than 1 time.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Company did not comply with certain financial ratios.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO**

Utang obligasi, neto terdiri dari:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
<b>Nilai nominal</b>		
Utang obligasi jangka panjang:		
Obligasi Berkelanjutan III		
Duta Anggada Realty		
Tahap I Tahun 2022	300.000.000	300.000.000
<b>Total nilai nominal</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
Dikurangi beban emisi ditangguhkan		
obligasi ditangguhkan, neto	(1.406.086)	(2.362.035)
<b>Utang obligasi, neto</b>	<b>298.593.914</b>	<b>297.637.965</b>

**16. BONDS PAYABLE, NET**

Bonds payable, net consist of:

<b>Nominal value</b>
Long-term bonds payable:
Duta Anggada Realty
Continuous Bonds III
Phase I Year 2022
<b>Total nominal value</b>
Less deferred issuance cost, net
<b>Bonds payable, net</b>

Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi amortisasi terkait di atas adalah sebagai berikut:

The details of the above deferred issuance cost and the related accumulated amortization are as follows:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Obligasi Berkelanjutan III			Duta Anggada Realty
Duta Anggada Realty			Continuous Bonds Ili
Tahap I tahun 2022	3.787.294	3.787.294	Phase I Year 2022
Total	<b>3.787.294</b>	<b>3.787.294</b>	Total
Dikurangi akumulasi amortisasi			Less accumulated amortization
beban emisi ditangguhkan	2.381.208	1.425.259	deferred issuance costs
<b>Neto</b>	<b>1.406.086</b>	<b>2.362.035</b>	<b>Net</b>

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap I")

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase I")

Pada tanggal 9 Februari 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp204.325.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 10 Februari 2021. Perusahaan dapat membeli kembali Obligasi Berkelanjutan II Tahap I setiap saat setelah satu tahun dari tanggal penjatahan.

On February 9, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase I") with nominal value of Rp204,325,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. This bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on February 10, 2021. The Company can buy back the Continuous Bonds II Phase I at anytime after one year from the date of allotment.

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 9 Mei 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 19 Februari 2022.

The interests for Continuous Bonds II Phase I are paid on quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on May 9, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on February 19, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap I Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap I")

Obligasi Berkelanjutan II Tahap I ini dijaminan dengan aset tetap berupa tanah dan bangunan berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 140% (seratus empat puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan, Perubahan I, Perubahan II dan Perubahan III Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2021 No. 12, No. 2, No. 12 dan No. 3 masing-masing pada tanggal 20 November 2020, 6 Januari 2021, 26 Januari 2021 dan 5 Februari 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Sebagaimana dijelaskan dalam prospektus penawaran obligasi, seluruh dana perolehan neto dari penawaran Obligasi Berkelanjutan II Tahap I akan digunakan untuk modal kerja Perusahaan.

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan. Pada tanggal 31 Desember 2021, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap I pada tanggal 21 Februari 2022.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase I")

*Continuous Bonds II Phase I were secured by fixed assets in the form of land and buildings along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 140% (one hundred and forty percent) of the principal of the Bonds.*

*The issuance of Continuous Bonds II Phase I was covered in the Deed of the Trusteeship Agreement, First Amendment, Second Amendment and Third Amendment of Trusteeship Agreement of Duta Anggada Realty Continuous Bond II Phase I Year 2021 No. 12, No. 2, No. 12 and No. 3 dated November 20, 2020, January 6, 2021, January 26, 2021 and February 5, 2021 each, respectively, of Notary Fathiah Helmi, S.H. The bond trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.*

*As stated in the prospectus of the bonds offering, all of the net proceeds of the offering Continuous Bonds II Phase I shall be used for working capital of the Company.*

*Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds II Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds II Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement. As of December 31, 2021, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.*

*The Company has settled the Continuous Bonds II Phase I on February 21, 2022.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty  
Tahap II Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II  
Tahap II")

Pada tanggal 22 September 2021, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") dengan nilai nominal sebesar Rp92.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 11,50% selama 370 hari, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2021.

Bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap II dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 22 Desember 2021 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 1 Oktober 2022.

Obligasi Berkelanjutan II Tahap II ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Pyramid Realty Indonesia, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 100 tanggal 16 Juli 2021, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 20 tanggal 2 September 2021 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 No. 118 tanggal 14 September 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year  
2021 ("Continuous Bonds II Phase II")

On September 22, 2021, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds II Phase II") with nominal value of Rp92,000,000 and interest rate of 11.50% for 370 days, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on September 22, 2021.

The interests for Continuous Bonds II Phase II are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on December 22, 2021 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on October 1, 2022.

Continuous Bonds II Phase II were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Pyramid Realty Indonesia, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds II Phase II was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Deed of Trusteeship Agreement No. 100 dated July 16, 2021 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 First Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 20 dated September 2, 2021 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 Second Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 118 dated September 14, 2021, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan II Duta Anggada Realty Tahap II Tahun 2021 ("Obligasi Berkelanjutan II Tahap II") (lanjutan)

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 tanggal 16 November 2020 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan II tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Desember 2021. Sesuai dengan Surat No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 November 2022.

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan II Tahap II serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan II Tahap II, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap II pada tanggal 3 Oktober 2022.

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I")

Pada tanggal 19 Juli 2022, Perusahaan menerbitkan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 dengan Tingkat Bunga Tetap ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") dengan nilai nominal sebesar Rp300.000.000 dan tingkat suku bunga sebesar 10,85% selama 3 tahun, yang ditawarkan pada nilai nominal. Obligasi ini dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 19 Juli 2022.

Bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dibayarkan setiap 3 (tiga) bulan sesuai tanggal pembayaran bunga. Bunga pertama dibayarkan tanggal 18 Oktober 2022 dan tanggal terakhir pembayaran bunga, sekaligus tanggal jatuh tempo, adalah pada tanggal 18 Juli 2025.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase II Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase II") (continued)

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-123/KRI-DIR/XI/2020 dated November 16, 2020 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to December 1, 2021. Based on the letter No. RC-007/KRI-DIR/XI/2021, the Company has received the same rating which is valid up to November 1, 2022.

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds II Phase II and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds II Phase II, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should no exceed 3 : 1. As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

The Company has settled the Continuous Bonds II Phase II on October 3, 2022.

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 ("Continuous Bonds III Phase I")

On July 19, 2022, the Company issued Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 with Fixed Interest Rate ("Continuous Bonds III Phase I") with nominal value of Rp300,000,000 and interest rate of 10.85% for 3 years, which were offered at nominal value. These bonds were listed on the Indonesia Stock Exchange on July 19, 2022.

The interests for Continuous Bonds III Phase I are paid on a quarterly basis based on the interest payment date. The first payment of interest is on October 18, 2022 and the last date of interest payment date, which is also the maturity date, is on July 18, 2025.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty  
Tahap I Tahun 2022 ("Obligasi Berkelanjutan III  
Tahap I") (lanjutan)

Obligasi Berkelanjutan III Tahap I ini dijamin dengan aset tetap berupa tanah berikut sarana pelengkap lainnya yang melekat daripadanya yang dimiliki oleh PT Prima Delta Sejahtera dan PT Mitra Terminal Transportasi, yang merupakan afiliasi dari Perusahaan, yang keseluruhan nilainya minimal sebesar 120% (seratus dua puluh persen) dari pokok Obligasi.

Penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I dilakukan sesuai dengan Akta Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 183 tanggal 20 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 154 tanggal 27 Mei 2022 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliamanatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 289 tanggal 30 September 2022, yang dibuat di hadapan Notaris Christina Dwi Utami, S.H., M.Hum., M.Kn., Notaris di Jakarta. Wali amanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Berdasarkan hasil pemeringkatan atas surat utang jangka panjang sesuai dengan Surat No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 tanggal 13 April 2022 dari PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), biro pemeringkat efek independen, Obligasi Berkelanjutan III tahap I tersebut mendapat peringkat "irBBB+" (Triple B Plus) yang berlaku sampai dengan tanggal 13 April 2023. Sesuai dengan Surat No. RC-001/KRI-DIR/III/2023, Perusahaan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2024. Pada tanggal 4 Maret 2024, Perusahaan menerima surat No. RC-004/KRI-DIR/III/2024 dan mendapat peringkat yang sama yang berlaku sampai dengan tanggal 1 Maret 2025.

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year  
2022 ("Continuous Bonds III Phase I") (continued)

Continuous Bonds III Phase I were secured by fixed assets in the form of land along with other complementary facilities attached thereof owned by PT Prima Delta Sejahtera and PT Mitra Terminal Transportasi, which are affiliates of the Company, whose overall value is at least 120% (one hundred and twenty percent) of the principal of the Bonds.

The issuance of Continuous Bonds III Phase I was covered by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Deed of Trusteeship Agreement No. 183 dated April 20, 2022 as amended by Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 First Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 154 dated May 27, 2022 and Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 Second Amendment Deed of Trusteeship Agreement No. 289 dated September 30, 2022, which all are covered by Christina Dwi Utami, S.H., M. Hum., M.Kn., Notary in Jakarta. The bonds trustee is PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

Based on the credit rating result on long-term debentures in accordance with Letter No. RC-004/KRI-DIR/IV/2022 dated April 13, 2022 issued by PT Kredit Rating Indonesia ("KRI"), an independent credit rating agency, these Continuous Bonds II Phase I were rated "irBBB+" (Triple B Plus) which is valid up to April 13, 2023. Based on the letter No. RC-001/KRI-DIR/III/2023, the Company has received the same rating which is valid up to March 1, 2024. On March 4, 2024, the Company received letter No. RC-004/KRI-DIR/III/2024 and the Company received the same rating which is valid up to March 1, 2025.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**16. UTANG OBLIGASI, NETO (lanjutan)**

Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 ("Obligasi Berkelanjutan III Tahap I") (lanjutan)

Sebelum dilunasinya semua pokok dan bunga Obligasi Berkelanjutan III Tahap I serta pengeluaran lain yang menjadi tanggung jawab Perusahaan sehubungan dengan penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I, maka Perusahaan tanpa persetujuan tertulis dari waliamanat tidak diperkenankan melakukan tindakan-tindakan sebagaimana yang dijelaskan pada perjanjian perwaliamanatan, selain itu, rasio jumlah pinjaman terhadap ekuitas tidak melebihi 3 : 1. Pada tanggal 30 September 2024, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, beban bunga obligasi yang terutang adalah sebesar Rp7.054.583 dan Rp7.414.167 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Akrua" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18). Beban keuangan termasuk amortisasi beban emisi obligasi untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023 adalah sebesar Rp25.008.866 dan Rp16.927.213 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Keuangan" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

**17. LIABILITAS KONTRAK**

Kelompok Usaha menerima pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka, uang muka penjualan unit strata yang disajikan sebagai "Liabilitas kontrak", dengan rincian sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Liabilitas kontrak atas:		
Sewa dan jasa pemeliharaan	60.238.961	55.894.899
Penjualan unit strata	84.227.342	52.339.459
<b>Total liabilitas kontrak</b>	<b>144.466.303</b>	<b>108.234.358</b>
Dikurangi bagian jangka pendek	140.664.667	97.629.447
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>3.801.636</b>	<b>10.604.911</b>

**16. BONDS PAYABLE, NET (continued)**

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022 ("Continuous Bonds III Phase I") (continued)

Prior to the repayment of the principal and interest of Continuous Bonds III Phase I and other charges which are the responsibility of the Company in connection with the issuance of the Continuous Bonds III Phase I, the Company without the written consent of the trustee is not allowed to take actions as stated in the trusteeship agreement, in addition, the total borrowings to equity ratio should no exceed 3 : 1. As of September 30, 2024, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the accrued bonds interest amounted to Rp7,054,583 and Rp7,414,167, is presented as part of "Accrued Expenses" in the consolidated statement of financial position (Note 18). The related financing cost including the amortization of bonds issuance cost for the nine-month periods ended September 30, 2024 and 2023 amounted to Rp25,008,866 and Rp16,927,213 is presented as part of "Finance Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income (Note 29).

**17. CONTRACT LIABILITIES**

The Group received unearned rent and service income, advances from strata title units sold which are presented as "Contract liabilities", with details as follows:

Contract liabilities of: Rent and service income Strata title units sold
<b>Total contract liabilities</b>
Less current portion
<b>Long-term portion</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**17. LIABILITAS KONTRAK (lanjutan)**

Estimasi realisasi liabilitas kontrak dari pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
Dalam 1 tahun	56.437.325	45.289.988	In 1 year
2-5 tahun	3.801.636	10.604.911	2-5 years
<b>Total liabilitas kontrak</b>	<b>60.238.961</b>	<b>55.894.899</b>	<b>Total contract liabilities</b>

**17. CONTRACT LIABILITIES (continued)**

The estimation of contract liabilities unearned rent and service income is as follows:

**18. BEBAN AKRUAL**

Akun ini terdiri dari akrual untuk:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
<u>Pihak ketiga</u>			<u>Third parties</u>
Pajak dan perijinan	34.461.043	21.324.150	Taxes and licenses
Bunga pinjaman	17.510.145	17.475.144	Loan interest
Cadangan properti hotel	15.569.648	16.129.096	Hotel property reserve
Bunga obligasi (Catatan 16)	7.054.583	7.414.167	Bonds interest (Note 16)
Listrik, air dan telepon	4.403.752	4.309.764	Electricity, water and telephone
Jasa tenaga ahli	4.031.440	3.125.454	Professional fees
Lain-lain	38.135.757	32.858.727	Others
Sub total	121.166.368	102.636.502	Sub total
<u>Pihak berelasi (Catatan 31)</u>			<u>Related party (Note 31)</u>
Jasa pelayanan gedung	174.187	-	Building service fee
<b>Total beban akrual</b>	<b>121.340.555</b>	<b>102.636.502</b>	<b>Total accrued expenses</b>

This account consists of accruals for:

Beban akrual lain-lain terutama terdiri dari beban akrual atas *service charge* hotel, komisi agen perjalanan sehubungan dengan transaksi hotel, asuransi, jasa keamanan, jasa kebersihan dan lain-lain.

Others accrued expense, mainly consist of accrual expenses for hotel service charge, travel agent commissions in connection with hotel transactions, insurance, security service, cleaning service and others.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, selain akrual atas bunga pinjaman pada tabel di atas, Kelompok Usaha juga memiliki beban bunga pinjaman yang ditangguhkan atas utang bank masing-masing sebesar Rp652.127.256 dan Rp601.171.825 yang akan jatuh tempo dalam satu sampai dengan lima tahun (Catatan 15).

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, in addition to the accrual of loan interest on the table above, the Group also has deferred loan interest expense on bank loans amounting to Rp652,127,256 and Rp601,171,825, respectively which matures in one to five years (Note 15).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN**

a. Utang pajak:

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	425.088	2.676.460
Pasal 23/26 dan 4(2)	11.732.804	11.521.587
Pajak final	128.823	538.980
Pajak pertambahan nilai	17.815.790	30.810.259
Pajak pembangunan	2.777.185	2.376.234
<b>Total utang pajak</b>	<b><u>32.879.690</u></b>	<b><u>47.923.520</u></b>

b. Beban pajak final:

	<u>Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Beban pajak final		
Perusahaan	17.450.243	15.334.123
Entitas anak	-	-
<b>Total beban pajak final</b>	<b><u>17.450.243</u></b>	<b><u>15.334.123</u></b>

Rincian beban pajak final adalah sebagai berikut:

	<u>Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Persewaan dan jasa	17.450.243	15.334.123
Penjualan unit strata	-	-
<b>Total beban pajak final</b>	<b><u>17.450.243</u></b>	<b><u>15.334.123</u></b>

**19. TAXATION**

a. Taxes payable:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
Income tax:	
Article 21	2.676.460
Article 23/26 and 4(2)	11.521.587
Final tax	538.980
Value added tax	30.810.259
Development tax	2.376.234
<b>Total taxes payable</b>	<b><u>47.923.520</u></b>

b. Final tax expense:

	<u>Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Final tax expense		
Company	17.450.243	15.334.123
Subsidiaries	-	-
<b>Total final tax expense</b>	<b><u>17.450.243</u></b>	<b><u>15.334.123</u></b>

The details of final tax expense are as follows:

	<u>Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rental and services	17.450.243	15.334.123
Strata title units sold	-	-
<b>Total final tax expense</b>	<b><u>17.450.243</u></b>	<b><u>15.334.123</u></b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

c. Manfaat (beban) pajak penghasilan:

Manfaat (beban) pajak penghasilan terdiri dari:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,		
	2024	2023	
Pajak Kini			Current Tax
Perusahaan	-	-	Company
Entitas Anak	-	-	Subsidiaries
Pajak Tangguhan			Deferred Tax
Perusahaan	(970.379)	(9.957.044)	Company
Entitas Anak	992.139	(80.530)	Subsidiaries
<b>Manfaat (beban)</b>			
<b>Pajak penghasilan</b>	<b>21.760</b>	<b>(10.037.574)</b>	<b>Income tax benefit (expense)</b>

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut:

**19. TAXATION (continued)**

c. Income tax (expense) benefit:

Income tax (expense) benefit consists of:

A reconciliation between loss before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income of the Group and estimated fiscal loss are as follows:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,		
	2024	2023	
Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(217.446.556)	(267.763.717)	Loss for the period before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income
Dikurangi: Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan, neto	5.670.047	9.952.268	Deducted: Subsidiaries' loss before income tax, net
Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan perusahaan	(211.776.509)	(257.811.449)	Loss for the period before income tax of the Company
Dikurangi: Laba bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	(216.187.693)	(237.717.268)	Deducted: Net income from revenue already subjected to final tax, net
Rugi Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	4.411.184	(20.094.181)	Loss of the Company before applicable tax rate
Perbedaan temporer:			Temporary differences:
Beban akrual	407.265	715.298	Accrued expenses
Cadangan properti hotel	(1.454.929)	1.881.790	Hotel property reserve
Penyusutan	311.341	34.593	Depreciation
Perbedaan tetap: Pendapatan bunga	(373)	(97.634)	Permanent difference: Interest income
<b>Taksiran laba/(rugi) fiskal</b>	<b>3.674.488</b>	<b>(17.560.134)</b>	<b>Estimated fiscal profit/(loss)</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

d. Aset pajak tangguhan:

Rincian aset/liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Perusahaan			<i>Company</i>
Rugi fiskal	59.513.164	60.321.553	<i>Fiscal loss</i>
Cadangan properti hotel	1.951.010	2.271.094	<i>Hotel property reserve</i>
Beban akrual	750.498	660.900	<i>Accrued expenses</i>
Penyusutan	(570.791)	(639.286)	<i>Depreciation</i>
Sub total	61.643.881	62.614.261	<i>Sub total</i>
Entitas Anak	8.413.988	7.421.848	<i>Subsidiaries</i>
<b>Aset pajak tangguhan, neto</b>	<b>70.057.869</b>	<b>70.036.109</b>	<b><i>Deferred tax assets, net</i></b>

Pada tanggal 31 Desember 2023, aset pajak tangguhan yang tidak diakui dari rugi fiskal sebesar Rp15.888.693.

*As of December 31, 2023, unrecognized deferred tax assets on unused fiscal losses amounting to Rp15,888,693, respectively.*

Manajemen berkeyakinan bahwa aset pajak tangguhan dapat dipulihkan kembali melalui penghasilan kena pajak di masa yang akan datang.

*The management believes that the deferred tax assets can be fully recovered through future taxable income.*

e. Rekonsiliasi antara pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas laba sebelum pajak penghasilan dan (manfaat) beban pajak penghasilan seperti disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

e. *Reconciliation between tax calculated by applying the applicable tax rates to the income before income tax and income tax (benefit) expense as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income are as follows:*

	<b>Untuk Periode Sembilan Bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Rugi periode berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian	(217.446.556)	(267.763.717)	<i>Loss for the period before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</i>
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(47.838.242)	(58.908.017)	<i>Income tax benefit based on applicable tax rates</i>
Pengaruh pajak atas rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	47.820.575	53.063.774	<i>Tax effects on net loss from revenue already subjected to final tax, net</i>
Pengaruh pajak atas beda tetap	(4.093)	(24.948)	<i>Tax effects on permanent differences</i>
Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	-	15.906.766	<i>Unrecognized deferred tax assets</i>
<b>Manfaat pajak penghasilan</b>	<b>(21.760)</b>	<b>10.037.575</b>	<b><i>Income tax benefit</i></b>



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**19. PERPAJAKAN (lanjutan)**

Perusahaan

Pada tahun 2023, Perusahaan menerima beberapa STP untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2019, 2020, 2022 dan 2023 dengan total sebesar Rp32.764 dan Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

Berdasarkan Surat Perintah Pemeriksaan Bukti Permulaan No. PRIN-13/BP/WPJ.07/2023 tanggal 22 Agustus 2023 dan No. PRIN-P-13/BP/WPJ.07/2023 tanggal 5 Oktober 2023 dari Direktorat Jenderal Pajak, Perusahaan sedang dalam pemeriksaan pajak tahun fiskal 2020, 2021 dan 2022. Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, proses pemeriksaan ini masih berjalan dan belum ada keputusan yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak.

Entitas Anak

Pada tahun 2023, PA menerima beberapa STP untuk pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2020 dengan total sebesar Rp4.000, pajak penghasilan badan untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp1.000, pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2018, 2019, dan 2020 dengan total sebesar Rp1.308, pajak penghasilan pasal 23 untuk tahun fiskal 2019 dengan total sebesar Rp103 dan PA telah membayar seluruh STP tersebut.

**20. UTANG USAHA**

Utang usaha merupakan utang kepada berbagai pemasok dan kontraktor pihak ketiga. Semua utang usaha Kelompok Usaha dalam mata uang Rupiah, dengan rincian sebagai berikut:

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.	2.165.231	4.577.496
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.	-	3.100.000
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp2.500.000)	30.426.258	31.401.872
<b>Total utang usaha</b>	<b><u>41.422.023</u></b>	<b><u>47.909.902</u></b>

**19. TAXATION (continued)**

The Company

In 2023, the Company received various STP for tax income article 21 for fiscal year 2019, 2020, 2022 and 2023 for a total of Rp32,764 and the Company has paid for all the STP abovementioned.

Based on Order Letter for Preliminary Evidence Examination No. PRIN-13/BP/WPJ.07/2023 dated August 22, 2023 and No. PRIN-P-13/BP/WPJ.07/2023 dated October 5, 2023 from Directorate General of Taxes, the Company is under tax audit for 2020, 2021 and 2022 fiscal year. As of the completion date of these consolidated financial statements, the audit process is still ongoing and no decision issue by the Directorate General of Taxes.

Subsidiary

In 2023, PA received various STP for value added tax for fiscal year 2020 for a total Rp4,000, corporate income tax for fiscal year 2019 for a total Rp1,000, income tax article 21 for fiscal year 2018, 2019, and 2020 for a total Rp1,308, and income tax article 23 for fiscal year 2019 for a total Rp103, and PA has paid for all the STP above mentioned.

**20. TRADE PAYABLES**

Trade payables represents payables to various third party suppliers and contractors. All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah, with details as follow:

PT Sumber Jayatama Nusantara
PT Wisma Sarana Teknik
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
Others (each below Rp2,500,000)
<b>Total trade payables</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**21. LIABILITAS SEWA**

Perusahaan mengadakan beberapa perjanjian sewa pembiayaan untuk kendaraan dengan PT Maybank Indonesia Finance dan PT BCA Finance dengan jangka waktu selama 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.

Detail dari liabilitas sewa adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Total liabilitas sewa	-	23.867
Dikurangi bagian jangka pendek	-	23.867
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, pembayaran sewa minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Sampai dengan satu tahun	-	24.082
Lebih dari satu tahun sampai dengan lima tahun	-	-
Total	-	24.082
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	-	215
Nilai sekarang atas pembayaran sewa minimum	-	23.867
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	-	23.867
<b>Bagian jangka panjang</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**21. LEASE LIABILITIES**

The Company entered into several finance lease agreements with PT Maybank Indonesia Finance and PT BCA Finance to purchase vehicles with lease terms of 1 (one) to 3 (three) years.

The details of lease liabilities are as follows:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Total lease liabilities	-	23.867
Less current maturities	-	23.867
<b>Long-term portion</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the future minimum rental payments required under these finance lease agreements are as follows:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Within one year	-	24.082
After one year but no more than five years	-	-
Total	-	24.082
Less amount applicable to interest	-	215
Present value of minimum lease payments	-	23.867
Less current portion	-	23.867
<b>Long-term portion</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**22. EKUITAS**

Modal Saham

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

<b>Pemegang Saham</b>	<b>Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid</b>	<b>Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership</b>	<b>Jumlah/ Amount</b>
Bapak Hartadi Angkosubroto*)	1.492.409.134	47,51%	746.204.567
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	237.093.980	7,55%	118.546.990
<b>Total</b>	<b>3.141.390.962</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.570.695.481</b>

\*) Komisaris Utama Perusahaan

**22. EQUITY**

Share Capital

The Company's shareholders and their corresponding share ownership as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are as follows:

	<b>Jumlah/ Amount</b>	<b>Shareholders</b>
Mr. Hartadi Angkosubroto*)	746.204.567	
PT Duta Anggada	705.943.924	
Others (less than 5% ownership)	118.546.990	
<b>Total</b>	<b>1.570.695.481</b>	

\*) President Commissioner of the Company

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS (lanjutan)**

Dewan Direksi dan anggota lain dalam Dewan Komisaris kecuali Komisaris Utama Perusahaan tidak memiliki saham di Perusahaan.

Informasi mengenai susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan tersebut di atas adalah berdasarkan laporan dari PT Raya Saham Registra, Biro Administrasi Efek Perusahaan masing-masing pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

Tambahan Modal Disetor

Kegiatan Perusahaan	Jumlah/ Amount	Tahun/ Year	Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	1990/1990	Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Pembagian saham bonus	(65.000.000)	1992/1992	Distribution of bonus shares
Penawaran saham terbatas	127.050.000	1993/1993	Rights issue
Pembagian saham bonus	(110.000.000)	1994/1994	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	2005/2005	Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring
Pembagian saham bonus	(715.347.741)	2007/2007	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	2012/2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Pengampunan Pajak	2.232.079	2016/2016	Tax amnesty
<b>Total</b>	<b>454.133.542</b>		<b>Total</b>

Utang dividen

Utang dividen pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp1.208.440.

Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan nonpengendali atas aset (liabilitas) neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	
GBA	5.627	5.627	GBA
BEI	973	973	BEI
DHM	(2.415)	(2.415)	DHM
DBPD	(6.665)	(6.224)	DBPD
PA	(26.830)	(25.429)	PA
<b>Total</b>	<b>(29.310)</b>	<b>(27.468)</b>	<b>Total</b>

**22. EQUITY (continued)**

The Company's Board of Directors and other member of Board of Commissioners except President Commissioner do not own shares of the Company.

The above information on the Company's shareholders and their share ownerships are based on the report from PT Raya Saham Registra, the Company's Share Register as of September 30, 2024 and December 31, 2023, respectively.

Additional Paid-in Capital

Kegiatan Perusahaan	Jumlah/ Amount	Tahun/ Year	Company's Corporate Actions
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	1990/1990	Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Pembagian saham bonus	(65.000.000)	1992/1992	Distribution of bonus shares
Penawaran saham terbatas	127.050.000	1993/1993	Rights issue
Pembagian saham bonus	(110.000.000)	1994/1994	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	2005/2005	Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring
Pembagian saham bonus	(715.347.741)	2007/2007	Distribution of bonus shares
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	2012/2012	Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Pengampunan Pajak	2.232.079	2016/2016	Tax amnesty
<b>Total</b>	<b>454.133.542</b>		<b>Total</b>

Dividends payable

Dividends payable as of September 30, 2024 and December 31, 2023 are amounting to Rp1,208,440, each.

Non-controlling Interests

Non-controlling interests in net assets (liabilities) of consolidated subsidiaries are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS (lanjutan)**

Kepentingan nonpengendali atas rugi neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
DBPD	(442)	(1.325)
PA	(1.400)	(2.620)
DHM	-	(4)
BEI	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(1.842)</b>	<b>(3.950)</b>

Ikhtisar laporan keuangan entitas anak tidak disajikan karena tidak ada entitas anak yang material.

Pengelolaan Modal

Tujuan utama Kelompok Usaha adalah untuk mencapai struktur modal yang optimal dalam mencapai tujuan usahanya, termasuk mempertahankan rasio modal yang sehat dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Beberapa utang bank Kelompok Usaha mencakup persyaratan untuk memelihara tingkat permodalan tertentu. Kelompok Usaha telah memenuhi semua persyaratan modal yang ditetapkan oleh pihak bank. Selain itu, Kelompok Usaha juga dipersyaratkan oleh Undang-undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, efektif sejak tanggal 16 Agustus 2007, untuk mengalokasikan sampai dengan 20% dari modal saham ditempatkan dan disetor penuh ke dalam dana cadangan yang tidak boleh didistribusikan. Permodalan eksternal tersebut dipertimbangkan oleh Perusahaan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan. Perusahaan telah mematuhi persyaratan ini.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, bila diperlukan, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara dan menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menerbitkan saham baru atau mengusahakan pendanaan melalui pinjaman. Tidak ada perubahan atas tujuan, kebijakan maupun proses pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**22. EQUITY (continued)**

Non-controlling interests in netloss of consolidated subsidiaries are as follows:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
DBPD	(442)	(1.325)
PA	(1.400)	(2.620)
DHM	-	(4)
BEI	-	(1)
<b>Total</b>	<b>(1.842)</b>	<b>(3.950)</b>

The summary of subsidiaries' financial statements are not presented since there are no material subsidiaries.

Capital Management

The primary purpose of the Group is to achieve an optimal capital structure in achieving its business objectives, which includes maintaining healthy capital ratios and maximizing shareholders' value.

Certain bank loans of the Group include the requirement to maintain the level of existing share capital. The Group has complied with all capital requirements set by the banks. In addition, the Group is also required by the Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Liability Entities, effective August 16, 2007, to allocate and maintain a non-distributable reserve fund until the said reserve reaches 20% of the issued and fully paid share capital. This externally imposed capital requirement is considered by the Company at the Annual General Meeting of Shareholders. The Company complied with this requirement.

The Group manages its capital structure and makes adjustments to it, if necessary, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may issue new shares or raise debt financing. No changes were made in the objectives, policies or processes as of September 30, 2024 and December 31, 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**22. EKUITAS (lanjutan)**

Pengelolaan Modal (lanjutan)

Kelompok Usaha mengawasi modal dengan menggunakan rasio pengungkit (*gearing ratio*), dengan membagi utang neto dengan ekuitas neto. Kebijakan Kelompok Usaha adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran dari perusahaan terkemuka dalam industri sejenis di Indonesia untuk mengamankan akses terhadap pendanaan pada biaya yang rasional.

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
Total pinjaman, neto	3.439.250.640	3.467.298.246
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.521.133.621	1.738.556.575
<b>Rasio pengungkit neto (kali)</b>	<b>2,26</b>	<b>1,99</b>

**22. EQUITY (continued)**

Capital Management (continued)

The Group monitors its capital using gearing ratio, by dividing net debts by the net equity. The Group's policy is to maintain its gearing ratio within the range of gearing ratios of the leading companies with similar industry in Indonesia in order to secure access to finance at a reasonable cost.

*Total debts, net*  
*Equity attributable to owners of the parent entity*  
**Net gearing ratio (times)**

**23. PENDAPATAN USAHA**

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	<b>Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pendapatan sewa		
Kantor	49.060.572	41.343.419
Pusat niaga	30.705.258	27.847.429
Apartemen	25.363.462	24.096.970
Lain-lain	13.633.268	12.121.156
Sub total	118.762.560	105.408.974
Jasa pemeliharaan		
Kantor	27.669.674	27.097.470
Pusat niaga	15.664.442	14.017.516
Apartemen	3.476.445	3.579.845
Sub total	46.810.561	44.694.831
Hotel	199.114.829	141.494.386
Lain-lain	8.989.912	10.084.357
<b>Total penjualan dan pendapatan usaha</b>	<b>373.677.862</b>	<b>301.682.548</b>

**23. OPERATING REVENUES**

The details of operating revenues are as follows:

*Rental income*  
*Office space*  
*Retail area*  
*Apartment*  
*Others*  
  
*Service fees*  
*Office space*  
*Retail area*  
*Apartment*  
  
*Sub total*  
  
*Hotel*  
*Others*

**Total sales and operating revenues**

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah penjualan dan pendapatan usaha konsolidasian untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023.

*There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated sales and operating revenues for the nine-month periods ended September 30, 2024 and 2023.*



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI**

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
Gaji dan imbalan karyawan	40.706.264	42.592.501
Penyusutan (Catatan 11)	14.334.667	12.305.658
Pajak dan perijinan	13.683.277	17.390.196
Tenaga ahli	14.298.114	10.158.754
Informasi Teknologi	3.152.473	2.772.506
Kantor	2.715.344	2.526.023
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	3.637.160	3.177.386
<b>Total beban umum dan administrasi</b>	<b>92.527.299</b>	<b>90.923.024</b>

**26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

The details of general and administrative expenses are as follows:

Salaries and employee benefits  
Depreciation (Note 11)  
Taxes and licenses  
Professional fees  
Information Technology  
Office  
Others (each below Rp1,000,000)  
**Total general and  
administrative expense**

**27. PENDAPATAN LAINNYA**

Pendapatan lainnya terdiri dari laba neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

**27. OTHER INCOME**

Other income consists of net gains foreign exchange attributable to operating activities and others.

**28. BEBAN LAINNYA**

Beban lainnya terdiri dari beban administrasi bank, cadangan atas kerugian penurunan nilai aset tetap, rugi neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

**28. OTHER EXPENSES**

Other expenses consists of bank administration expense, allowance on impairment losses of fixed assets, net loss on foreign exchange attributable to operating activities and others.

**29. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN**

Rincian beban dan pendapatan keuangan adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
Beban keuangan		
Beban pembiayaan dari utang bank	219.098.522	232.083.147
Bunga obligasi (Catatan 16)	25.008.866	25.538.459
Lain-lain	1.445.789	515.813
<b>Total beban keuangan</b>	<b>245.553.177</b>	<b>258.137.419</b>

**29. FINANCE EXPENSES AND INCOME**

The details of finance expenses and income are as follows:

Finance expense  
Financing cost from bank loans  
Interest bonds (Note 16)  
Others  
**Total finance expenses**

Pendapatan keuangan terdiri dari penghasilan bunga sebesar Rp323.706 dan Rp553.731 untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 2023.

Finance income consists of interest income amounting to Rp323,706 and Rp553,731 for the nine-month periods ended September 30, 2024 and 2023, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN**

Pada tanggal 30 September 2024, Kelompok Usaha mencatat saldo liabilitas imbalan kerja karyawan sebesar Rp10.183.335 (31 Desember 2023: Rp9.202.022)

Liabilitas imbalan kerja karyawan berdasarkan hasil perhitungan aktuarial dalam laporannya masing-masing tertanggal 22 Februari 2024 dan 13 Februari 2023 oleh Kantor Konsultan Aktuaria Steven & Mourits Aktuaris Independen, dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit". Asumsi utama yang digunakan untuk perhitungan aktuarial tersebut adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Tingkat diskonto	6,60%	6,60%	<i>Discount rate</i>
Kenaikan gaji	4,00%	4,00%	<i>Salary increase</i>
Usia pensiun	62 tahun/years	62 tahun/years	<i>Retirement age</i>
Tabel mortalita	TMI IV '19	TMI IV '19	<i>Mortality table</i>

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Awal periode	9.202.022	7.929.617	<i>Beginning of period</i>
Beban jasa kini	539.292	713.429	<i>Current service cost</i>
Beban bunga	442.021	570.963	<i>Interest cost</i>
Manfaat yang dibayarkan	-	(346.971)	<i>Benefit paid</i>
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	-	315.351	<i>Past service cost due to curtailment</i>
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	-	<i>Adjustment due to change in benefit attribution period</i>
(Keuntungan) kerugian aktuarial atas penyesuaian pengalaman	-	(244.962)	<i>Actuarial (gain) loss from experience adjustment</i>
(Keuntungan) kerugian aktuarial atas perubahan asumsi keuangan	-	264.595	<i>Actuarial (gain) loss from changes in financial assumption</i>
<b>Akhir periode</b>	<b>10.183.335</b>	<b>9.202.022</b>	<b>End of period</b>

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>	
Awal periode	9.202.022	7.929.617	<i>Beginning of period</i>
Penyisihan (penghasilan) tahun berjalan	981.313	2.099.618	<i>Provision (income) during the year</i>
Penghasilan (rugi) komprehensif lain	-	19.633	<i>Other comprehensive income (loss)</i>
Pembayaran tahun berjalan	-	(346.971)	<i>Payments made during the year</i>
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	-	(499.875)	<i>Benefit paid for termination cost</i>
<b>Akhir periode</b>	<b>10.183.335</b>	<b>9.202.022</b>	<b>End of period</b>

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY**

As of September 30, 2024, the Group recorded balance of employee benefits liability amounting to Rp10,183,335 (December 31, 2023: Rp9,202,022).

Employee benefits liability is based on actuarial calculations dated February 22, 2024 and February 13, 2023, respectively, performed by Actuarial Consulting Office Steven & Mourits an Independent Actuary, using the "Projected-Unit-Credit" method. The key assumptions used for the aforesaid actuarial calculations are as follows:

The movements of present value of employee benefits liability are as follows:

The movements of employee benefits liability are as follows:



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN  
(lanjutan)**

Rincian beban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
Beban jasa kini	539.292	502.804
Beban bunga	442.021	412.800
<b>Total beban imbalan kerja karyawan</b>	<b>981.313</b>	<b>915.604</b>

Pembayaran kontribusi yang diharapkan dari kewajiban imbalan kerja pada periode mendatang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Dalam 12 bulan mendatang	528.130
Antara 1 sampai 2 tahun	178.511
Antara 2 sampai 5 tahun	2.115.122
Diatas 5 tahun	12.763.069
<b>Total</b>	<b>15.584.832</b>

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah 9 tahun.

Nilai kini liabilitas imbalan kerja dan penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	10.183.335	9.202.022	7.929.617	11.033.871	12.823.071
Penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas	-	(244.962)	47.068	(55.527)	(58.876)

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

	30 September 2024/ September 30, 2024	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Awal tahun	8.458.015	8.477.648
Pengakuan di tahun berjalan	-	(19.633)
<b>Akhir tahun</b>	<b>8.458.015</b>	<b>8.458.015</b>

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

The details of employee benefits expense are as follows:

Current service cost  
Interest cost  
**Total employee benefits expense**

The following payments are expected contributions to the benefit obligation in future years:

Within the next 12 months  
Between 1 and 2 years  
Between 2 and 5 years  
Beyond 5 years

**Total**

The weighted average duration for employee benefits liability at December 31, 2023 is 9 years.

The present value of employee benefits obligation and experience adjustments on liability are as follows:

Present value of employee benefits obligation  
Experience adjustments on liability

The movements of other comprehensive income are as follows:

Beginning of year  
Recognized during the year

**End of year**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN  
(lanjutan)**

Perubahan satu poin persentase dalam tingkat diskonto yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	(646.934)	717.615

*Effect on the present value of employee benefits obligation*

Perubahan satu poin persentase dalam kenaikan/penurunan gaji yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	818.921	(748.388)

*Effect on the present value of employee benefits obligation*

**31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI**

Dalam kegiatan usahanya, Kelompok Usaha melakukan transaksi berdasarkan harga dan persyaratan yang disepakati bersama dengan pihak-pihak berelasi.

Rincian saldo dan transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
<u>Piutang usaha (Catatan 5)</u>		
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	414.502	414.502
PT Graha Sarana Inti Management	-	1.253.385
<b>Total</b>	<b>414.502</b>	<b>1.667.887</b>
<b>Persentase dari total aset konsolidasian</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,03%</b>

**30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)**

*A one percentage point change in the assumed discount rate would have the following effects:*

*A one percentage point change in the assumed salary increase/decrease would have the following effects:*

**31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

*In the ordinary course of business, the Group has engaged in transactions under agreed terms and conditions with its related parties.*

*The details of the balance and transactions with related parties are as follows:*

*Trade receivables (Note 5)*  
*Yayasan Lembaga Pusat Nusantara*  
*PT Graha Sarana Inti Management*

**Total**

**Percentage of total consolidated assets**

Piutang usaha dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

*Trade receivables from related parties bear no interest and have no fixed repayment period.*

	<u>30 September 2024/ September 30, 2024</u>	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
<u>Beban akrual (Catatan 18)</u>		
PT Graha Sarana Inti Management	174.187	-
<b>Total</b>	<b>174.187</b>	<b>-</b>
<b>Persentase dari total liabilitas konsolidasian</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>

*Accrued expenses (Note 18)*  
*PT Graha Sarana Inti Management*

**Total**

**Percentage of total consolidated liabilities**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK  
BERELASI (lanjutan)**

**31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED  
PARTIES (continued)**

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,		
	2024	2023	
<u>Pendapatan usaha (Catatan 23)</u>			<u>Operating revenue (Note 23)</u>
Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan	355.005	355.005	Rental and service income
<b>Persentase dari total pendapatan usaha konsolidasian</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,12%</b>	<b>Percentage of total consolidated operating revenues</b>
<u>Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)</u>			<u>Cost of sales and direct costs (Note 24)</u>
Jasa pelayanan gedung	6.261.926	5.936.360	Building service fees
<b>Persentase dari total pokok penjualan dan beban langsung konsolidasian</b>	<b>3,06%</b>	<b>3,24%</b>	<b>Percentage of total cost of sales and consolidated direct costs</b>

Perusahaan mempunyai perjanjian jasa pelayanan dengan PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), dimana GSIM setuju untuk memberikan bantuan perencanaan, pengarahannya dan pengawasan terhadap perawatan harian dan periodik atas bangunan komersial dan tempat tinggal di Jakarta yang dimiliki oleh Perusahaan, serta jasa-jasa yang terkait. Sebagai imbalan, Perusahaan membayar kepada GSIM dengan tarif per meter persegi dari luas gedung setiap bulan.

The Company has a service agreement with PT Graha Sarana Inti Management (GSIM), whereby GSIM agreed to provide assistance in the planning, control and supervision of the daily and periodic maintenance of the Company's commercial and residential buildings in Jakarta and render related services. As compensation, the Company shall pay GSIM for such services based on per square meter of building space per month.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Nature of relationships and transactions with related parties are as follows:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
PT Graha Sarana Inti Management	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Perawatan gedung/ Building maintenance

Total kompensasi yang berupa imbalan jangka pendek yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

Total compensation in the form of short-term employee benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors are as follows:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,		
	2024	2023	
Komisaris	5.589.409	5.140.939	Commissioners
Direksi	5.560.753	5.262.572	Directors
<b>Total</b>	<b>11.150.162</b>	<b>10.403.511</b>	<b>Total</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**32. ASET DALAM MATA UANG ASING**

Pada tanggal 30 September 2024, Kelompok Usaha memiliki aset moneter neto dalam mata uang asing. Nilai aset moneter dalam mata uang asing pada tanggal 30 September 2024 dan jika menggunakan nilai tukar mata uang asing pada tanggal 31 Oktober 2024 disajikan sebagai berikut:

	Mata uang asing/ Foreign currency	Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah		
		30 September 2024 (Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian)/ September 30, 2024 (Consolidated statements of financial position date)	30 Oktober 2024 (Tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian)/ October 30, 2024 (Consolidated financial statements completion date)	
<b>Aset</b>				<b>Assets</b>
Kas dan setara kas	AS\$/US\$5,684	86.049	89.584	Cash and cash equivalents
<b>Aset neto dalam mata uang asing</b>		<b>86.049</b>	<b>89.584</b>	<b>Net assets in foreign currency</b>

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kurs penutupan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah Rp15.760 (angka penuh) per AS\$1. Sebagaimana disajikan di atas, jika nilai tukar mata uang asing pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian tersebut di atas digunakan untuk menyajikan kembali aset moneter dalam mata uang asing Kelompok Usaha pada tanggal 30 September 2024, aset neto dalam mata uang asing akan naik sekitar Rp3.535.

**32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY**

As of September 30, 2024, the Group has monetary net assets denominated in foreign currency. The values of these monetary assets denominated in foreign currency as of September 30, 2024 and if using foreign exchange rate as of October 31, 2024 are presented as follows:

As of the date of the consolidated financial statements completion date, the closing rate of exchange as published by Bank Indonesia was Rp15,760 (full amount) to US\$1. As shown above, if the foreign exchange rates prevailing at the date of completion of the consolidated financial statements had been used to restate the Group's monetary assets denominated in foreign currency as of September 30, 2024, the net assets in foreign currency would increase by Rp3,535.

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN**

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut:

- Perusahaan menandatangani perjanjian Bangun, Kelola dan Alih ("BOT") dengan pihak ketiga atas sejumlah bangunan komersial yang akan berakhir antara 20 (dua puluh) sampai 30 (tiga puluh) tahun setelah tanggal perjanjian BOT berlaku efektif (Catatan 10). Sesuai dengan perjanjian BOT, hak pengelolaan atas bangunan-bangunan di atas pada saat jatuh tempo dapat diperpanjang dengan persetujuan kedua belah pihak. Pada saat berakhirnya perjanjian BOT, Perusahaan akan menyerahkan kepemilikan BOT beserta seluruh prasarana gedung kepada pemilik tanah, kecuali untuk kasus dimana peralatan tertentu diambil kembali oleh Perusahaan seperti yang tertera dalam perjanjian.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS**

In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments:

- The Company entered into Build, Operate and Transfer ("BOT") agreements with third parties covering certain commercial buildings, which will be terminated between 20 (twenty) to 30 (thirty) years after the effective date of the BOT arrangements (Note 10). Based on the BOT agreements, the right to operate these buildings can be extended upon expiration with the approval from both parties. On the termination date of BOT agreements, the Company shall transfer the ownership of the building, including all of the improvements, to the land owner, except in cases where certain equipment will be retaken by the Company as specified in the agreement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN  
(LANJUTAN)**

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut: (lanjutan)

Agro Plaza

Pada tanggal 5 Februari 2014, Perusahaan dan Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") setuju untuk membuat perjanjian baru terkait dengan berakhirnya Hak Pengelolaan Gedung Agro Plaza yang tertuang dalam Perjanjian Sewa Menyewa untuk Jangka Waktu Panjang No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 yang telah diaktakan dalam Akta Notaris Hadijah, S.H., No. 03 tanggal 5 Februari 2014. Perusahaan setuju untuk menyewa dan mengelola Gedung Agro Plaza dengan ketentuan sebagai berikut:

- Perusahaan melakukan perbaikan/ renovasi, pemasaran dan *fitting out* yang dimulai sejak tanggal perjanjian sampai dengan tanggal 30 Juni 2015 dengan biaya maksimal sebesar Rp25.000.000.
- Melakukan perubahan nama gedung menjadi Gedung Agro Plaza.
- Jangka waktu sewa dan pengelolaan adalah selama 20 (dua puluh) tahun terhitung 1 Juli 2015 sampai dengan 30 Juni 2035.
- Harga sewa gedung untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun adalah sebesar Rp220.225.000, belum termasuk pajak pertambahan nilai, yang dilakukan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

Biaya perbaikan/renovasi dan *fitting out* yang dikeluarkan oleh Perusahaan adalah sebesar Rp24.986.284.

- b. Pada tanggal 7 Januari 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Gajah Mada, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Holiday Inn & Suites. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(CONTINUED)**

In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments: (continued)

Agro Plaza

On February 5, 2014, the Company and Dana Pensiun Perkebunan ("DAPENBUN") agreed to create a new agreement regarding the expiration of the operation right of Agro Plaza Building which is stated in the Long-term Rental Agreement No. D.06/PERJ/01/5.II/2014 which was covered by Notarial Deed of Hadijah, S.H., No. 03 dated February 5, 2014. The Company agreed to rent and operate Agro Plaza Building with the following conditions:

- The Company performs restoration/ renovation, marketing and fitting out starting from the agreement date until June 30, 2015 at maximum cost amounting to Rp25,000,000.
- Change the building name to Agro Plaza Building.
- Rental and operating period is 20 (twenty) years starting from July 1, 2015 until June 30, 2035.
- Rental price of building for 20 (twenty) years is Rp220,225,000, excluding value added tax, which will be paid within 5 (five) years.

The restoration/renovation and fitting out cost incurred by the Company amounted to Rp24,986,284.

- b. On January 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for hotel project located at Gajah Mada, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which the Company will use the Holiday Inn & Suites brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN  
(LANJUTAN)**

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut: (lanjutan)

- c. Perusahaan melakukan perjanjian kerjasama pemberian Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) dengan PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Oleh karena itu, beberapa saldo deposito berjangka dijadikan sebagai jaminan. Pada tanggal 30 September 2024, saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA adalah sebesar Rp273.938 (31 Desember 2023: Rp273.938) yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.
- d. Pada tanggal 7 November 2013, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Bali dengan PT Hilton International Manage Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Hilton Garden Inn Bali. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.
- e. Pada tanggal 12 September 2016, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Oakwood Management Service Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 5 (lima) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2023.

Pada tanggal 16 Desember 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia telah sepakat untuk menovasikan dan mengalihkan segala hak - hak, kewajiban - kewajiban dan tanggung jawab kepada PT Ascott International Management Indonesia.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(CONTINUED)**

*In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments: (continued)*

- c. *The Company entered into Apartment Ownership Loan (KPA) agreements with PT Bank Maybank Indonesia Tbk. Consequently, certain time deposits are pledged as collateral. As of September 30, 2024, the outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA amounted to Rp273,938 (December 31, 2023: Rp273,938) which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.*
- d. *On November 7, 2013, the Company entered into hotel management agreement for a hotel project in Bali with PT Hilton International Manage Indonesia, on which the Company will use the Hilton Garden Inn Bali brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.*
- e. *On September 12, 2016, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Oakwood Management Service Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 5 (five) years. This agreement has been extended until December 16, 2023.*

*On December 16, 2023, PT Oakwood Management Services Indonesia has agreed to novate and transfer all its right, interest, obligations and responsibilities to PT Ascott International Management Indonesia.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN  
(LANJUTAN)**

Di samping perjanjian dan ikatan yang telah disebutkan sebelumnya dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian, Kelompok Usaha juga mempunyai beberapa perjanjian penting dan ikatan sebagai berikut: (lanjutan)

Pada tanggal 16 Desember 2023, Perusahaan mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek jasa apartemen yang terletak di Jakarta dengan PT Ascott International Management Indonesia, dimana Perusahaan akan menggunakan merek Oakwood Suites La Maison Jakarta. Perjanjian ini berlaku selama 1 (satu) tahun dan telah diperpanjang sampai dengan 16 Desember 2024.

f. Pada tanggal 28 Desember 2017, PA, entitas anak, mengadakan perjanjian pengelolaan hotel untuk proyek hotel yang terletak di Matraman, Jakarta dengan PT SC Hotels & Resorts Indonesia, dimana PA akan menggunakan merek Holiday Inn Express. Perjanjian ini berlaku selama 15 (lima belas) tahun dan dapat diperpanjang sebanyak 2 (dua) kali (masing-masing 10 (sepuluh) tahun) sesuai dengan persyaratan yang tertera pada perjanjian tersebut.

g. Pada tanggal 19 Desember 2011, Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Purimas Sasmita (PS) dan PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG (AJSM), pihak ketiga. PS dan AJSM setuju untuk membeli seluruh unit-unit perkantoran MSIG Tower yang sedang dibangun oleh Perusahaan yang terletak di Setiabudi, Jakarta. Perjanjian jual beli ini diaktakan dalam Akta Notaris No. 27 dan 28 oleh Buniarti Tjandra, S.H., tanggal 19 Desember 2011. Harga jual yang disetujui oleh Perusahaan dengan PS dan AJSM adalah masing-masing sebesar AS\$94.047.679 dan AS\$83.884.639. Berdasarkan Akta Notaris No. 23 dan 41 oleh Sri Hidianingshah Adi Sugijanto, S.H., PS dan AJSM telah mengalihkan hak dan kewajiban terkait perjanjian pembelian ini kepada PT Duta Cakra Pesona.

**33. SIGNIFICANT AGREEMENTS AND COMMITMENTS  
(CONTINUED)**

*In addition to the agreements and commitments already discussed in the appropriate notes to the consolidated financial statements, the Group also has the following significant agreements and commitments: (continued)*

*On December 16, 2023, the Company entered into hotel management agreement for a service apartment project in Jakarta with PT Ascott International Management Indonesia, on which the Company will use the Oakwood Suites La Maison Jakarta brand. This agreement is valid for 1 (one) year. This agreement has been extended until December 16, 2024.*

*f. On December 28, 2017, PA, a subsidiary, entered into hotel management agreement for hotel project located at Matraman, Jakarta with PT SC Hotels & Resorts Indonesia, on which PA will use the Holiday Inn Express brand. This agreement is valid for 15 (fifteen) years and can be extended up to 2 (two) times (10 (ten) years each) in accordance with the requirement stated in the agreement.*

*g. On December 19, 2011, the Company entered into an agreement with PT Purimas Sasmita (PS) and PT Asuransi Jiwa Sinarmas MSIG (AJSM), third parties. PS and AJSM agreed to buy all of the MSIG Tower office units build by the Company which located in Setiabudi, Jakarta. The sale and purchase agreement has been notarized in Notarial Deed No. 27 and 28 by Buniarti Tjandra, S.H., dated December 19, 2011. The selling price agreed by the Company with PS and AJSM were US\$94,047,679 and US\$83,884,639, respectively. Based on Notarial Deed No. 23 and 41 by Sri Hidianingshah Adi Sugijanto, S.H., PS and AJSM have transferred their rights and obligations related to this purchase agreement to PT Duta Cakra Pesona.*

The original consolidated financial statements included herein are in the Indonesian language.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**34. SEGMENT OPERASI**

Tabel berikut ini menyajikan informasi pendapatan dan laba, serta aset dan liabilitas tertentu sehubungan dengan segmen usaha Kelompok Usaha:

**34. OPERATING SEGMENT**

The following table presents revenue and profit, and certain assets and liabilities information regarding the Group's business segments:

Tanggal 30 September 2024 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut/  
As of September 30, 2024 and for the nine-month period then ended

	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Penjualan unit strata/ Strata title units sold	Lain-lain/ Others	Total/ Total	
<b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>	<b>118.762.559</b>	<b>199.114.829</b>	<b>46.810.561</b>	-	<b>8.989.913</b>	<b>373.677.862</b>	<b>Sales and Operating Revenues</b>
Hasil Segmen	8.320.341	30.681.501	13.774.355	-	1.252.399	54.028.596	Segment Margin
Pendapatan Lainnya						595.073	Other Income
Beban Lainnya						(9.216.324)	Other Expenses
Beban dan Pendapatan Keuangan						(245.229.471)	Finance Expense and Income
Beban Pajak Final						(17.450.243)	Final Tax Expense
Manfaat Pajak Penghasilan						21.760	Income Tax Benefit
<b>Rugi Periode Berjalan</b>						<b>(217.250.609)</b>	<b>Loss for the Period</b>
<b>Aset dan Liabilitas</b>							<b>Assets and Liabilities</b>
Aset Segmen						6.240.770.969	Segment Assets
Liabilitas Segmen						4.719.492.471	Segment Liabilities
<b>Informasi Segmen Lainnya</b>							<b>Other Segment Information</b>
Pengeluaran Modal						10.169.612	Capital Expenditures
Penyusutan						78.084.415	Depreciation

Tanggal 30 September 2023 dan untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal tersebut/  
As of September 30, 2023 and for the nine-month period then ended

	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Penjualan unit strata/ Strata title units sold	Lain-lain/ Others	Total/ Total	
<b>Penjualan dan Pendapatan Usaha</b>	<b>105.408.974</b>	<b>141.494.386</b>	<b>44.694.831</b>	-	<b>10.084.357</b>	<b>301.682.548</b>	<b>Sales and Operating Revenues</b>
Hasil Segmen	(11.958.232)	7.062.648	12.578.787	-	2.539.136	10.222.339	Segment Margin
Pendapatan Lainnya						634.679	Other Income
Beban Lainnya						(5.702.924)	Other Expenses
Beban dan Pendapatan Keuangan						(257.583.688)	Finance Expense and Income
Beban Pajak Final						(15.334.123)	Final Tax Expense
Manfaat Pajak Penghasilan						(10.037.574)	Income Tax Benefit
<b>Rugi Periode Berjalan</b>						<b>(277.801.291)</b>	<b>Loss for the Period</b>
<b>Aset dan Liabilitas</b>							<b>Assets and Liabilities</b>
Aset Segmen						6.344.241.445	Segment Assets
Liabilitas Segmen						4.539.696.464	Segment Liabilities
<b>Informasi Segmen Lainnya</b>							<b>Other Segment Information</b>
Pengeluaran Modal						13.560.760	Capital Expenditures
Penyusutan						77.690.819	Depreciation



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**34. SEGMENT OPERASI (LANJUTAN)**

Proyek Kelompok Usaha berlokasi di Jawa, Bali dan Sumatera. Aset dan liabilitas berdasarkan wilayah domisili/geografis sebagai berikut:

	<b>30 September 2024/ September 30, 2024</b>	<b>31 Desember 2023/ December 31, 2023</b>
<b>Aset</b>		
Jawa	6.103.493.642	6.162.218.086
Bali	135.116.555	152.773.278
Sumatera	2.160.772	1.978.272
<b>Total</b>	<b>6.240.770.969</b>	<b>6.316.969.636</b>
<b>Liabilitas</b>		
Jawa	4.687.481.227	4.550.757.943
Bali	32.011.244	27.682.586
<b>Total</b>	<b>4.719.492.471</b>	<b>4.578.440.529</b>

**34. OPERATING SEGMENT (CONTINUED)**

The Group's projects are located in Jawa, Bali and Sumatera. The assets and liabilities based on domicile/geographical location are as follows:

	<b>Assets</b>
Jawa	6.162.218.086
Bali	152.773.278
Sumatera	1.978.272
<b>Total</b>	<b>6.316.969.636</b>
<b>Liabilities</b>	
Jawa	4.550.757.943
Bali	27.682.586
<b>Total</b>	<b>4.578.440.529</b>

**35. INSTRUMEN KEUANGAN**

Nilai wajar didefinisikan sebagai jumlah dimana instrumen tersebut dapat dipertukarkan di dalam transaksi jangka pendek antara pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan yang memadai melalui suatu transaksi yang wajar, selain di dalam penjualan terpaksa atau penjualan likuidasi. Nilai wajar didapatkan dari kuotasi harga pasar, model arus kas diskonto dan model penentuan harga opsi yang sewajarnya.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha dan piutang lain-lain - pihak ketiga.

Seluruh aset keuangan di atas merupakan aset keuangan jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, sehingga nilai tercatat aset keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

2. Aset keuangan tidak lancar lainnya.

Aset keuangan di atas merupakan kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya dan uang jaminan mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS**

Fair value is defined as the amount at which an instrument could be exchanged in a current transaction between knowledgeable willing parties in an arm's-length transaction, other than in a forced or liquidation sale. Fair values are obtained from quoted market prices, discounted cash flow models and option pricing models as appropriate.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables - third parties.

All of the above financial assets are due within 12 months, thus the carrying values of the financial assets approximate their fair values.

2. Other non-current financial assets.

The above financial asset is represents restricted cash and cash equivalents and security deposits approximate or equal their carrying value.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, nilai tercatat aset dan liabilitas keuangan mendekati nilai wajarnya sebagai berikut: (lanjutan)

3. Utang usaha - pihak ketiga, utang lain-lain - pihak ketiga, utang bank jangka pendek, utang obligasi jangka pendek, neto, utang dividen dan beban akrual.

Seluruh liabilitas keuangan di atas merupakan liabilitas jangka pendek yang akan jatuh tempo dalam waktu 12 bulan sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut kurang lebih telah mencerminkan nilai wajarnya.

4. Utang bank jangka panjang termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun dan uang jaminan penyewa dan utang obligasi jangka panjang, neto.

Liabilitas keuangan di atas merupakan pinjaman yang memiliki suku bunga variabel dan tetap yang disesuaikan dengan pergerakan suku bunga pasar sehingga nilai tercatat liabilitas keuangan tersebut telah mendekati nilai wajar.

5. Liabilitas sewa termasuk bagian jatuh tempo dalam waktu satu tahun.

Liabilitas keuangan di atas dinilai menggunakan diskonto arus kas berdasarkan tingkat suku bunga efektif.

6. Beban bunga pinjaman yang di tangguhkan.

Liabilitas keuangan di atas merupakan beban akrual bunga atas pinjaman bank mendekati atau setara dengan nilai tercatatnya.

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the carrying amounts of financial assets and liabilities approximate their fair value as follows: (continued)

3. Trade payables - third parties, other payables - third parties, short-term bank loan, short-term bonds payable, net, dividends payable and accrued expenses.

All of the above financial liabilities are due within 12 months, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

4. Long-term bank loans including the current maturities and tenant deposits and long-term bonds payable, net.

The above financial liabilities are liabilities with floating and fixed interest rates which are adjusted with the movements of market interest rates, thus the carrying values of the financial liabilities approximate their fair values.

5. Lease liabilities, including the current maturities.

The above financial liability payable is calculated using discounted cash flows using effective interest rates.

6. Deferred loan interest.

The above financial liability represents accrual interest expense on bank loans approximate or equal to their carrying value.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Hierarki Nilai Wajar**

Aset dan liabilitas keuangan diklasifikasikan secara keseluruhan berdasarkan tingkat terendah dari masukan (*input*) yang signifikan terhadap pengukuran nilai wajar. Penilaian dampak signifikan dari suatu *input* tertentu terhadap pengukuran nilai wajar membutuhkan pertimbangan dan dapat mempengaruhi penilaian dari aset dan liabilitas yang diukur dan penempatannya dalam hierarki nilai wajar.

Bukti terbaik dari nilai wajar adalah harga yang dikuotasikan (*quoted prices*) dalam sebuah pasar yang aktif. Jika pasar untuk sebuah instrumen keuangan tidak aktif, entitas menetapkan nilai wajar dengan menggunakan metode penilaian. Tujuan dari penggunaan metode penilaian adalah untuk menetapkan harga transaksi yang terbentuk pada tanggal pengukuran dalam sebuah transaksi pertukaran yang wajar dengan pertimbangan bisnis normal.

Metode penilaian termasuk penggunaan harga dalam transaksi pasar yang wajar (*arm's length*) terakhir antara pihak-pihak yang memahami dan berkeinginan, jika tersedia, referensi kepada nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskontokan.

Jika terdapat metode penilaian yang biasa digunakan oleh para peserta pasar untuk menentukan harga dari instrumen dan metode tersebut telah didemonstrasikan untuk menyediakan estimasi yang andal atas harga yang diperoleh dari transaksi pasar yang aktual, entitas harus menggunakan metode tersebut. Metode penilaian yang dipilih membuat penggunaan maksimum dari *input* pasar dan bergantung sedikit mungkin atas *input* yang spesifik untuk entitas (*entity-specific input*).

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

**Fair Value Hierarchy**

*Financial assets and liabilities are classified in their entirety based on the lowest level of input that is significant to the fair value measurements. The assessment of the significance of a particular input to the fair value measurements requires judgement, and may affect the valuation of the assets and liabilities being measured and their placement within the fair value hierarchy.*

*The best evidence of fair value is quoted prices in an active market. If the market for a financial instrument is not active, an entity establishes fair value by using a valuation technique. The objective of using a valuation technique is to establish what the transaction price would have been on the measurement date in an arm's length exchange motivated by normal business considerations.*

*Valuation techniques include using recent arm's length market transactions between knowledgeable, willing parties, if available, reference to the current fair value of another instrument that is substantially the same, discounted cash flow analysis.*

*If there is a valuation technique commonly used by market participants to price the instrument and that technique has been demonstrated to provide reliable estimates of prices obtained in actual market transactions, the entity uses that technique. The chosen valuation technique makes maximum use of market inputs and relies as little as possible on entity-specific inputs.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

**Hierarki Nilai Wajar (lanjutan)**

Metode tersebut memperhitungkan semua faktor yang akan dipertimbangkan oleh peserta pasar dalam menentukan sebuah harga dan selaras dengan metode ekonomis untuk penilaian sebuah instrumen keuangan. Secara berkala, Perusahaan menelaah metode penilaian dan mengujinya untuk validitas dengan menggunakan harga dari transaksi pasar terkini yang sama dapat diobservasi untuk instrumen yang sama (yaitu tanpa modifikasi dan pengemasan kembali) atau berdasarkan data pasar yang tersedia dan dapat diobservasi.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, Kelompok Usaha tidak memiliki aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur menggunakan nilai wajarnya.

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

30 September 2024	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
<b>Aset keuangan</b>		
<u>Aset lancar</u>		
Kas dan setara kas	32.010.331	32.010.331
Piutang usaha	19.241.157	19.241.157
Piutang lain-lain - pihak ketiga	7.217.130	7.217.130
<u>Aset tidak lancar</u>		
Aset keuangan tidak lancar lainnya	17.663.590	17.663.590
<b>Total aset keuangan</b>	<b>76.132.208</b>	<b>76.132.208</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>		
<u>Liabilitas jangka pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	200.000.000	200.000.000
Utang obligasi jangka pendek, neto	298.593.914	298.593.914
Utang usaha - pihak ketiga	41.422.023	41.422.023
Utang lain-lain - pihak ketiga	221.037.099	221.026.814
Utang dividen	1.208.440	1.208.440
Beban akrual	121.340.555	121.340.555
Bagian jangka pendek atas:		
Utang bank jangka panjang, neto	360.290.125	360.290.125
Uang jaminan penyewa	21.838.425	21.838.425
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	39.263.475	39.263.475
<u>Liabilitas jangka panjang</u>		
Bagian jangka panjang atas:		
Utang bank jangka panjang, neto	2.580.366.601	2.580.366.601
Uang jaminan penyewa	33.738.705	33.738.705
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	612.863.781	612.863.781
<b>Total liabilitas keuangan</b>	<b>4.531.963.143</b>	<b>4.531.963.143</b>

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

**Fair Value Hierarchy (continued)**

It incorporates all factors that market participants would consider in setting a price and is consistent with accepted economic methodologies for pricing financial instruments. Periodically, the Company calibrates the valuation technique and tests it for validity using prices from any observable current market transactions in the same instrument (i.e., without modification or repackaging) or based on any available observable market data.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, the Group has no financial assets and financial liabilities that measured at fair value.

The tables below are a comparison of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated statement of financial position.

September 30, 2024
<b>Financial assets</b>
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
<b>Total financial assets</b>
<b>Financial liabilities</b>
<u>Current liabilities</u>
Short-term bank loans
Short-term bonds payable, net
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Dividends payable
Accrued expenses
Current maturities of:
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
<u>Long-term liabilities</u>
Long-term portion of:
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
<b>Total financial liabilities</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA**  
**CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN**  
**Tanggal 30 September 2024**  
**dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir**  
**pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)**  
**(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,**  
**Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES**  
**NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS**  
**As of September 30, 2024 and**  
**for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)**  
**(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,**  
**Unless Otherwise Stated)**

**35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)**

Tabel di bawah ini menyajikan perbandingan atas nilai tercatat dengan nilai wajar dari instrumen keuangan Kelompok Usaha yang tercatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. (lanjutan)

31 Desember 2023	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
<b>Aset keuangan</b>		
<u>Aset lancar</u>		
Kas dan setara kas	38.785.899	38.785.899
Piutang usaha	17.510.597	17.510.597
Piutang lain-lain - pihak ketiga	6.606.959	6.606.959
<u>Aset tidak lancar</u>		
Aset keuangan tidak lancar lainnya	26.373.166	26.373.166
<b>Total aset keuangan</b>	<b>89.276.621</b>	<b>89.276.621</b>
<b>Liabilitas keuangan</b>		
<u>Liabilitas jangka pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	200.000.000	200.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	47.909.902	47.909.902
Utang lain-lain - pihak ketiga	142.686.623	142.686.623
Utang dividen	1.208.440	1.208.440
Beban akrual	102.636.502	102.636.502
Bagian jangka pendek atas:		
Liabilitas sewa	23.867	23.867
Utang bank jangka panjang, neto	132.250.000	132.250.000
Uang jaminan penyewa	17.293.442	17.293.442
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	34.036.111	34.036.111
<u>Liabilitas jangka panjang</u>		
Bagian jangka panjang atas:		
Utang bank jangka panjang, neto	2.837.410.281	2.837.410.281
Uang jaminan penyewa	32.851.782	32.851.782
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	567.135.714	567.135.714
Utang obligasi jangka panjang, neto	297.637.965	297.637.965
<b>Total liabilitas keuangan</b>	<b>4.413.080.629</b>	<b>4.413.080.629</b>

**35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)**

The tables below are a comparison of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated statement of financial position. (continued)

December 31, 2023
<b>Financial assets</b>
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
<b>Total financial assets</b>
<b>Financial liabilities</b>
<u>Current liabilities</u>
Short-term bank loans
Trade payables - third parties
Other payables - third parties
Dividends payable
Accrued expenses
Current maturities of:
Lease liabilities
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
<u>Long-term liabilities</u>
Long-term portion of:
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
Long-term bonds payable, net
<b>Total financial liabilities</b>

**36. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS**

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas konsolidasian Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

	Untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir Pada tanggal 30 September/ For the Nine-month Period Ended September 30,	
	2024	2023
Reklasifikasi uang muka ke aset tetap	5.188.660	430.685
Reklasifikasi properti investasi ke persediaan	-	17.105.082

**36. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION**

Investing activities which did not affect the Group's consolidated cash flows are as follows:

Reclassification of advances to fixed assets  
Reclassification of investment properties to inventories

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN**

Kelompok Usaha dihadapkan pada risiko pasar (yaitu risiko tingkat bunga dan risiko mata uang asing), risiko kredit dan risiko likuiditas. Secara keseluruhan, program manajemen risiko keuangan Kelompok Usaha terfokus pada ketidakpastian pasar keuangan dan meminimumkan potensi kerugian yang berdampak pada kinerja Kelompok Usaha.

**Risiko pasar**

Risiko pasar adalah risiko dimana nilai wajar dari arus kas masa depan dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan harga pasar. Kelompok usaha dipengaruhi oleh risiko pasar, terutama risiko tingkat suku bunga atas nilai wajar dan arus kas dan risiko nilai tukar mata uang asing.

**a. Risiko tingkat bunga**

Risiko tingkat bunga adalah risiko bahwa nilai wajar atau arus kas masa datang atas instrumen keuangan akan berfluktuasi karena perubahan dalam suku bunga pasar. Risiko yang dihadapi Kelompok Usaha terutama sehubungan dengan perubahan tingkat bunga pasar timbul dari utang bank. Kelompok Usaha menjalankan manajemen risiko dengan melakukan pengawasan terhadap dampak pergerakan suku bunga pasar serta bernegosiasi dengan bank untuk meminimalisasi dampak negatif terhadap Kelompok Usaha. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko tingkat bunga.

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024, jika tingkat bunga pinjaman meningkat/menurun sebesar 1% dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp24,82 miliar (2023: Rp23,89 miliar).

**b. Risiko nilai tukar mata uang**

Risiko nilai tukar mata uang adalah risiko dimana nilai wajar arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan nilai tukar mata uang asing. Instrumen keuangan Kelompok Usaha yang mempunyai potensi risiko dari nilai tukar mata uang adalah kas dan setara kas, piutang usaha dan aset keuangan tidak lancar lainnya dalam mata uang asing. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES**

The Group is exposed to market risk (i.e. interest rate risk and foreign currency risk), credit risk and liquidity risk. The Group's overall risk management program focuses on the uncertainty of financial markets and seeks to minimize potential adverse effects on the Group's financial performance.

**Market risk**

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The Group is exposed to market risk, in particular, interest rate risk on fair values of cash flows and foreign currency rate risk.

**a. Interest rate risk**

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates primarily arises from bank loans. The Group conducts risk management by monitoring the movement of market rate and negotiates accordingly with the bank to minimize the negative impact on the Group. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for interest rate exposures.

For the nine-month period ended September 30, 2024, if the market interest rate increases/decreases by 1% with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp24.82 billion (2023: Rp23.89 billion).

**b. Foreign exchange rate risk**

Foreign exchange rate risk is the risk that the fair value of the future cash flows from financial instruments will fluctuate due to changes in foreign exchange rate. The Group's financial instruments which has potential risk from foreign exchange rate are cash and cash equivalents, trade receivables, and other non-current financial assets in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**b. Risiko nilai tukar mata uang (lanjutan)**

Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024, jika nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing meningkat/menurun sebanyak 50 poin dengan semua variabel konstan, laba sebelum pajak untuk periode yang berakhir pada tanggal tersebut lebih rendah/tinggi sekitar Rp284.214 (2023: Rp297.288).

**Risiko kredit**

Risiko kredit yang dihadapi oleh Kelompok Usaha berasal dari kredit yang diberikan kepada pelanggan dan penempatan rekening koran dan deposito pada bank.

Selain dari pengungkapan di bawah ini, Kelompok Usaha tidak memiliki konsentrasi risiko kredit.

**i. Kas dan setara kas**

Risiko kredit atas penempatan rekening koran dan deposito dikelola oleh manajemen sesuai dengan kebijakan Kelompok Usaha.

Investasi atas kelebihan dana dibatasi untuk tiap-tiap bank dan kebijakan ini dievaluasi setiap tahun oleh Direksi. Batas tersebut ditetapkan untuk meminimalkan risiko konsentrasi kredit sehingga mengurangi kemungkinan kerugian akibat kebangkrutan bank-bank tersebut.

**ii. Piutang usaha**

Kebijakan Kelompok Usaha mengelola risiko kredit atas piutang usaha adalah dengan menerapkan kebijakan persetujuan penyewa dan pembeli berdasarkan prinsip kehati-hatian, melakukan pengawasan terhadap portofolio kredit secara berkesinambungan serta melakukan pengelolaan atas piutangnya. Sebagai jaminan sewa gedung, Kelompok Usaha menerima jaminan dari penyewa berupa uang jaminan penyewa.

Pada tanggal pelaporan, eksposur maksimum Kelompok Usaha terhadap risiko kredit adalah sebesar nilai tercatat masing-masing kategori dari aset keuangan yang disajikan pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)**

**b. Foreign exchange rate risk (continued)**

For the nine-month period ended September 30, 2024, if the exchange rate of the Indonesian Rupiah against foreign currency increase/decrease by 50 points with all variables held constant, the income before tax for the period will be lower/higher by approximately Rp284,214 (2023: Rp297,288).

**Credit risk**

The Group has credit risk arising from credits granted to customers and placement of current accounts and deposits in banks.

Other than as disclosed below, the Group has no concentration of credit risk.

**i. Cash and cash equivalents**

Credit risk arising from placements of current accounts and deposits is managed in accordance with the Group's policy.

Investment of surplus funds are limited for each bank and reviewed annually by the Board of Directors. Such limits are set to minimize the concentration of credit risk and therefore mitigate financial loss through potential failure of the banks.

**ii. Trade receivables**

The Group's policy to manage credit risk of trade receivables is by applying prudent acceptance policies on its potential tenants and buyers, performing ongoing monitoring of credit portfolio as well as managing the collection of its receivables. As collateral to the building rental, the Group receives collateral in the form of tenant deposits.

At the reporting date, the Group's maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each class of financial assets presented in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko kredit (lanjutan)**

Kelompok Usaha menilai piutang usaha setiap pelanggan secara individual pada setiap tanggal pelaporan, dimana piutang usaha yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang mengalami penurunan nilai adalah pelanggan yang mengalami kesulitan keuangan, wanprestasi dan pailit. Berdasarkan penelaahan terhadap status masing-masing akun piutang usaha, serta perhitungan matriks provisi, tidak ada penyisihan untuk kerugian kredit ekspektasian atas piutang usaha yang harus diakui pada tanggal-tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023.

**Risiko likuiditas**

Risiko likuiditas adalah risiko bahwa Kelompok Usaha akan mengalami kesulitan dalam membayar liabilitas keuangannya. Kelompok Usaha mengelola risiko likuiditas dengan mempertahankan kas dan setara kas yang cukup dalam memenuhi kebutuhan kas jangka pendeknya. Kelompok Usaha juga secara rutin mengevaluasi proyeksi arus kas dan arus kas aktual, serta jadwal tanggal jatuh tempo aset dan liabilitas keuangan.

Pada tanggal 30 September 2024 dan 31 Desember 2023, total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya masing-masing sebesar Rp1,36 triliun dan Rp699 miliar. Sehubungan dengan hal diatas, Kelompok Usaha berencana untuk terus melakukan rencana tertentu (Catatan 39).

Tabel di bawah ini menggambarkan profil jatuh tempo atas liabilitas keuangan Kelompok Usaha berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan:

30 September 2024/September 30, 2024

	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	200.000.000	-	-	Short-term bank loans
Utang obligasi jangka pendek, neto	298.593.914	-	-	Short-term bonds payable
Utang usaha – pihak ketiga	41.422.023	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain – pihak ketiga	221.037.099	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	121.340.555	-	-	Accrued expenses
Utang bank jangka panjang	360.290.125	2.535.855.724	50.439.150	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	21.838.425	33.738.705	-	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	39.263.475	612.863.781	-	Deferred loan interest
<b>Total</b>	<b>1.304.994.056</b>	<b>3.182.458.210</b>	<b>50.439.150</b>	<b>Total</b>

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND POLICIES (continued)**

**Credit risk (continued)**

The Group assesses trade receivables of each customer individually on each reporting date, where the trade receivables are classified as impaired financial assets when the customer is experiencing in financial difficulty, default and bankruptcy. Based on the review of the status of the individual trade receivable accounts, as well as the provision matrix computation, no provision for expected credit losses on trade receivables should be recognized as of September 30, 2024 and December 31, 2023.

**Liquidity risk**

Liquidity risk is the risk that the Group will have difficulties in paying its financial liabilities. The Group manages its liquidity risk by maintaining an adequate level of cash and cash equivalents to cover its short-term cash requirement. The Group also evaluates the projected and actual cash flows routinely, as well as maturity date schedule of its financial assets and liabilities.

As of September 30, 2024 and December 31, 2023, its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp1.36 trillion and Rp699 billion each, respectively. In connection with above matters, the Group plans to continuously do the certain plans (Note 39).

The tables below summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:



**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN RISIKO  
KEUANGAN (lanjutan)**

**Risiko likuiditas (lanjutan)**

Tabel di bawah ini menggambarkan profil jatuh tempo atas liabilitas keuangan Kelompok Usaha berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan: (lanjutan)

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE AND  
POLICIES (continued)**

**Liquidity risk (continued)**

The tables below summarize the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments: (continued)

31 Desember 2023/December 31, 2023

	Dalam 1 tahun/ Within 1 year	Dalam waktu 2-5 tahun/ Within 2-5 years	Lebih dari 5 tahun/ More than 5 years	
<u>Liabilitas keuangan</u>				<u>Financial liabilities</u>
Utang bank jangka pendek	200.000.000	-	-	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	47.909.902	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	142.686.623	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	102.636.502	-	-	Accrued expenses
Liabilitas sewa	23.867	-	-	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	132.250.000	2.774.986.403	71.373.600	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	17.293.442	32.851.782	-	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	34.036.111	567.135.714	-	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang, neto	-	297.637.965	-	Short-term bonds payable, net
<b>Total</b>	<b>678.044.887</b>	<b>3.672.611.864</b>	<b>71.373.600</b>	<b>Total</b>

Tabel berikut ini menunjukkan perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

The table below summarizes the changes in liabilities arising from financing activities:

Untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024/  
For the nine-month period ended September 30, 2024

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.169.660.281	(32.025.000)	3.021.445	-	3.140.656.726	Bank loans
Utang obligasi jangka pendek, neto	297.637.965	-	955.949	-	298.593.914	Short-term bonds payable, net
Liabilitas sewa	23.867	(23.867)	-	-	-	Lease liabilities
Utang dividen	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Dividends payable
<b>Total liabilitas dari aktivitas pendanaan</b>	<b>3.468.530.553</b>	<b>(32.048.867)</b>	<b>3.977.394</b>	<b>-</b>	<b>3.440.459.080</b>	<b>Total liabilities from financing activities</b>

Untuk sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2023/  
For the nine-month period ended September 30, 2023

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.191.642.653	(18.219.997)	1.790.770	-	3.175.213.426	Bank loans
Utang obligasi jangka panjang, neto	296.482.030	-	854.709	-	297.336.739	Long-term bonds payable, net
Liabilitas sewa	398.815	(297.392)	-	-	101.423	Lease liabilities
Utang dividen	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Dividends payable
<b>Total liabilitas dari aktivitas pendanaan</b>	<b>3.489.731.938</b>	<b>(18.517.389)</b>	<b>2.645.479</b>	<b>-</b>	<b>3.473.860.028</b>	<b>Total liabilities from financing activities</b>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**38. TUNTUTAN HUKUM**

Pada tanggal 30 Mei 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") mengajukan gugatan terhadap Perusahaan mengenai tanah yang terletak di Kampung Bandan, Jakarta Utara. Pada tanggal 16 Januari 2019 dalam surat putusan no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menolak gugatan KAI terhadap Perusahaan. Pada tanggal 29 dan 30 Januari 2019, masing-masing KAI dan Perusahaan mengajukan upaya banding.

Pada tanggal 20 Maret 2020, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan no. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020 bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16 Januari 2019. Pada tanggal 13 April 2020, Perusahaan telah mengajukan memori kasasi kepada Mahkamah Agung.

Berdasarkan memori kasasi yang diajukan oleh Perusahaan, KAI juga sudah mengajukan kontra memori kasasi kepada Mahkamah Agung pada tanggal 4 Mei 2020.

Pada tanggal 18 Agustus 2021, Perusahaan menerima keputusan dalam surat putusan No. 596 K/Pdt/2021 bahwa Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi tertanggal 5 April 2020. Pada tanggal 9 Desember 2021, Perusahaan telah mengajukan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung didukung dengan alat bukti baru (novum).

Pada tanggal 12 Oktober 2022, Mahkamah Agung telah mengabulkan permohonan peninjauan kembali yang diajukan Perusahaan dan membatalkan keputusan Mahkamah Agung No. 596 K/Pdt/2021 tertanggal 5 April 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 720/PDT/2019/PT DKI tertanggal 20 Januari 2020, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr tertanggal 16 Januari 2019. Dengan demikian, perkara tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perusahaan sedang mengusahakan untuk memperoleh surat rekomendasi dari KAI untuk perpanjangan HGB.

**38. LITIGATION**

*On May 30, 2018, PT Kereta Api Indonesia (Persero) ("KAI") have filed a lawsuit against the Company for plots of lands located in Kampung Bandan, North Jakarta. On January 16, 2019 on decision letter no. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr., North Jakarta District Court have rejected KAI's lawsuit against the Company. On January 29 and 30, 2019, KAI and the Company, respectively, filed an objection.*

*On March 20, 2020 the Company received decision letter no. 720/PDT/2019/PT DKI dated January 20, 2020 stated DKI Jakarta High Court overruled North Jakarta High Court's verdict dated January 16, 2019. On April 13, 2020 the Company has submitted a cassation to the Supreme Court.*

*Based on the cassation memory filed by the Company, KAI has also submitted a counter memory cassation to the Supreme Court on May 4, 2020.*

*On August 18, 2021, the Company received the decision in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021 that the Supreme Court rejected the cassation request dated April 5, 2020. On December 9, 2021, the Company submitted a judicial review to the Supreme Court, supported by new evidences (novum).*

*On October 12, 2022, the Supreme Court has granted the judicial review request submitted by the Company and revoke the Supreme Court decision No. 596 K/Pdt/2021 dated April 5, 2021, which strengthen the DKI Jakarta High Court's verdict No. 720/PDT/2019/PT DKI dated January 20, 2020, which revoke the North Jakarta High Court's verdict No. 292/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Utr dated January 16, 2019. Thus, the litigation has become legally binding.*

*As of December 31, 2023, the Company is working on to obtaining the recommendation letter from KAI regarding the extension of HGB.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

### 39. KELANGSUNGAN USAHA

Sektor usaha properti mengalami penurunan kegiatan usaha selama beberapa tahun terakhir ini terutama akibat dampak pandemi Covid-19 yang melanda dunia termasuk Indonesia, yang telah membawa dampak pada kondisi keuangan Kelompok Usaha. Untuk periode sembilan bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2024, Kelompok Usaha telah melaporkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp217 miliar dan total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp1.36 triliun pada tanggal 30 September 2024.

Sehubungan dengan hal-hal di atas, berikut ini adalah rencana yang dimiliki oleh manajemen untuk meningkatkan kondisi keuangannya:

- Fokus pada peningkatan pendapatan usaha dari proyek yang sudah ada, terutama dari pendapatan berulang (*recurring income*) yang berasal dari penyewaan kantor, pusat niaga, hotel, dan apartemen.
- Memperkuat pemasaran dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan tingkat okupansi dengan melakukan berbagai strategi pemasaran seperti meningkatkan kualitas layanan dan kenyamanan fasilitas bagi penyewa, memberikan harga kompetitif kepada pelanggan, bekerjasama dengan agen pemasaran eksternal, dan lainnya.
- Menerapkan kebijakan efisiensi biaya dalam semua bidang.
- Mengkaji ulang keseluruhan strategi bisnis Perseroan seperti melakukan penundaan pada pengembangan proyek baru untuk menjaga likuiditas Perseroan.
- Menjual beberapa aset-aset tertentu milik Perseroan untuk mengurangi tingkat utang saat ini.

Sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian ini, terdapat ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan pada kemampuan Kelompok Usaha untuk melanjutkan sebagai entitas yang berkelanjutan karena Kelompok Usaha sedang berupaya untuk melaksanakan seluruh rencana di atas.

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun berdasarkan akuntansi kelangsungan usaha yang mengasumsikan bahwa aset Kelompok Usaha akan direalisasi dan liabilitas akan diselesaikan dalam kegiatan usaha normal. Laporan keuangan konsolidasi tidak termasuk penyesuaian yang mungkin timbul dari ketidakpastian tersebut di atas.

### 39. GOING CONCERN

*The property sector business has experienced a decline in business activities over the past few years, especially due to Covid-19 pandemic which impact all over the world including Indonesia, which have brought effect to the Group's financial condition. For the nine-month period ended September 30, 2024, the Group reported a consolidated total comprehensive loss of Rp217 billion and its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp1,36 trillion as of September 30, 2024.*

*In connection with above matters, the following are plans developed by the management to improve their financial condition:*

- *Focus on increasing business income from existing projects, especially from recurring income originating from office, commercial center, hotel and apartment rentals.*
- *Strengthen marketing in order to maintain and increase occupancy levels by implementing various marketing strategies such as improving service quality and comfort of facilities for tenants, providing competitive prices to customers, collaborating with external marketing agents, and others.*
- *Implement cost efficiency policies in all areas.*
- *Reviewing the Company's overall business strategy, such as postponing the development of new projects to maintain the Company's liquidity.*
- *Selling certain assets belonging to the Company to reduce the current debt level.*

*As of the completion date of these consolidated financial statements, there is material uncertainty that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern entity as the Group is still in the process of executing all of the above plans.*

*The consolidated financial statements have been prepared a going concern basis of accounting which assumes that Group's assets will be realized and liabilities will be settled within the normal course of business. The consolidated financial statements do not include any adjustment that might result from the abovementioned uncertainties.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
DAN ENTITAS ANAKNYA  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
KONSOLIDASIAN  
Tanggal 30 September 2024  
dan untuk Periode Sembilan bulan yang Berakhir  
pada Tanggal Tersebut (Tidak Diaudit)  
(Disajikan dalam Ribuan Rupiah,  
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.  
AND ITS SUBSIDIARIES  
NOTES TO THE CONSOLIDATED  
FINANCIAL STATEMENTS  
As of September 30, 2024 and  
for the Nine-month Period then Ended (Unaudited)  
(Expressed in Thousands of Indonesian Rupiah,  
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE  
PELAPORAN**

- a. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank Mandiri sebesar Rp1.500.000 (Catatan 15).
- b. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran utang bank atas fasilitas FLKK kepada Bank Victoria sebesar Rp100.000 (Catatan 15).
- c. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank Panin sebesar Rp150.000 (Catatan 15).
- d. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank BNI sebesar Rp1.000.000 (Catatan 15).
- e. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank MNC sebesar Rp750.000 (Catatan 15).
- f. Sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, PA telah melakukan pembayaran utang bank kepada Bank Victoria sebesar Rp75.000 (Catatan 15).

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE REPORTING  
PERIOD**

- a. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank Mandiri amounting to Rp1,500,000 (Note 15).*
- b. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans of FLKK credit facility from Bank Victoria amounting to Rp100,000 (Note 15).*
- c. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank Panin amounting to Rp150,000 (Note 15).*
- d. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank BNI amounting to Rp1,000,000 (Note 15).*
- e. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank BNI amounting to Rp750,000 (Note 15).*
- f. *Since October 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, PA has partially settled bank loans from Bank Victoria amounting to Rp75,000 (Note 15).*