

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

Laporan keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023
serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut
beserta laporan auditor independen/
*Consolidated financial statements as of December 31, 2023
and for the year then ended with independent auditor's report*

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023 DAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT
BESERTA LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED
WITH INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

Daftar Isi

Table of Contents

	Halaman/ Page	
Surat Pernyataan Dewan Direksi		<i>Statement Letter of the Board of Directors</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</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.....	6-7	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan Atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8-137	<i>Notes to the Consolidated Financial Statements</i>



**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
PADA TANGGAL TERSEBUT**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR THE
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF DECEMBER 31, 2023
AND FOR THE YEAR THEN ENDED**

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

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

Kami yang bertanda-tangan di bawah ini

We, the undersigned:

Nama
Alamat kantor

Ventje C. Suardana
Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara
+62 21 520 8000
Direktur Utama / *President Director*

*Name
Office address*

Alamat domisili

Jl. Janur Elok III, QB 11, No. 3
Kelapa Gading, Jakarta Utara

Domicile address

Nomor telepon
Jabatan

+62 21 520 8000
Direktur Utama / *President Director*

*Telephone number
Position*

Nama
Alamat kantor

Randy Angkosubroto
Plaza Chase, Lantai 21
Jl. Jend. Sudirman Kav. 21
Jakarta Selatan
Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan
+62 21 520 8000
Direktur / *Director*

*Name
Office address*

Alamat domisili

Simprug Golf IX No. 140
Kebayoran Lama, Jakarta Selatan

Domicile address

Nomor telepon
Jabatan

+62 21 520 8000
Direktur / *Director*

*Telephone number
Position*

Menyatakan bahwa:

Declare that:

- Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya;
- Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
- Semua informasi dalam laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya telah dimuat secara benar dan lengkap;
 - Laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan entitas anaknya tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
- Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perusahaan dan entitas anaknya.

- Responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries;*
- The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;*
- All information in the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries has been disclosed in a complete and truthful manner;*
 - 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;*
- 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, 21 Mei 2024/May 21, 2024
PT Duta Anggada Realty Tbk.

Ventje C. Suardana
Direktur Utama/*President Director*

Randy Angkosubroto
Direktur/*Director*

The original report included herein is in the Indonesian language.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024

Pemegang Saham, Dewan Komisaris, dan Direksi
PT Duta Anggada Realty Tbk.

Opini

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

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

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024

*The Shareholders and the Boards of Commissioners and Directors
PT Duta Anggada Realty Tbk.*

Opinion

We have audited the accompanying consolidated financial statements of PT Duta Anggada Realty Tbk. (the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as of December 31, 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss, consolidated statement of changes in equity, and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information.

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

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Basis opini

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

Ketidakpastian material terkait kelangsungan usaha

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 39 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, Kelompok Usaha mengalami total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp344 miliar untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, dan total liabilitas jangka pendek konsolidasian melebihi total aset lancar konsolidasian sebesar Rp699 miliar pada tanggal tersebut. Kondisi tersebut, bersama dengan hal-hal lain sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 39, mengindikasikan adanya suatu ketidakpastian material yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Basis for opinion

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

Material uncertainty regarding going concern

As discussed to in Note 39 to the accompanying consolidated financial statements, the Group incurred consolidated total comprehensive loss amounting to Rp344 billion for the year ended December 31, 2023, and the consolidated total current liabilities exceeded the consolidated total current assets by Rp699 billion as of that date. These conditions, along with other matters as set forth in Note 39, indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt on the ability of the Group to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Hal audit utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Selain hal yang dijelaskan dalam paragraf Ketidakpastian Material Terkait Kelangsungan Usaha, kami telah menentukan hal yang dijelaskan di bawah ini sebagai hal audit utama yang akan dikomunikasikan dalam laporan kami. Hal audit utama tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, dan kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut. Untuk hal audit utama di bawah ini, penjelasan kami tentang bagaimana audit kami merespons hal tersebut disampaikan dalam konteks tersebut.

Kami telah memenuhi tanggung jawab yang diuraikan dalam paragraf Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian dalam laporan kami, termasuk yang sehubungan dengan hal audit utama yang dikomunikasikan di bawah ini. Oleh karena itu, audit kami mencakup pelaksanaan prosedur yang didesain untuk merespons penilaian kami atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian terlampir. Hasil prosedur audit kami, termasuk prosedur yang dilakukan untuk merespons hal audit utama di bawah ini, menyediakan basis bagi opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. In addition to the matter described in the Material Uncertainty Related to Going Concern paragraph, we have determined the matter described below to be the key audit matter to be communicated in our report. Such key audit matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements taken as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on such key audit matters. For the key audit matter below, our description of how our audit addressed such key audit matter is provided in that context.

We have fulfilled the responsibilities described in the Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements paragraph of our report, including in relation to the key audit matter communicated below. Accordingly, our audit included the performance of procedures designed to respond to our assessment of the risks of material misstatement of the accompanying consolidated financial statements. The results of our audit procedures, including the procedures performed to address the key audit matter below, provide the basis for our opinion on the accompanying consolidated financial statements.

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Hal audit utama (lanjutan)

Key audit matters (continued)

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

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

Penjelasan atas hal audit utama:

Description of the key audit matter:

Pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha mencatat properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian dengan nilai tercatat masing-masing sebesar Rp2.020 miliar, Rp646 miliar, dan Rp3.091 miliar yang secara keseluruhan merupakan 91,1% dari total aset konsolidasian Kelompok Usaha. Berdasarkan PSAK 48, Penurunan Nilai Aset (sejak tanggal 1 Januari 2024 dirujuk sebagai PSAK 236), aset-aset ini disyaratkan untuk diuji penurunan nilainya karena keadaan mengindikasikan bahwa aset-aset tersebut mungkin mengalami penurunan nilai. Kelompok Usaha melakukan perikatan dengan penilai independen untuk menentukan nilai wajar unit penghasil kas (UPK). Pengujian penurunan nilai merupakan hal audit utama karena ini mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan yang signifikan dan didasarkan pada asumsi-asumsi dengan tingkat ketidakpastian estimasi yang lebih tinggi.

As of December 31, 2023, the Group recorded investment properties, fixed assets and construction in progress with carrying amounts of Rp2,020 billion, Rp646 billion, and Rp3,091 billion, respectively, which totally represents 91.1% of the Group's consolidated total assets. In accordance with PSAK 48, Impairment of Assets (since January 1, 2024 referred to as PSAK 236), these assets are required to be tested for impairment because circumstances indicate that the assets may be impaired. The Group engaged an independent valuer to determine the fair values of the cash generating units (CGUs). The impairment testing is a key audit matter because it requires management to make significant judgment and is based on assumptions which are subject to higher level of estimation uncertainty.

Pengungkapan yang relevan terkait dengan hal ini tercakup dalam Catatan 10, 11 dan 12 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir.

Relevant disclosures related to this matter are included in Notes 10, 11 and 12 to the accompanying consolidated financial statements.

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Hal audit utama (lanjutan)

Key audit matters (continued)

Pengujian penurunan nilai properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian (lanjutan)

Impairment testing of investment properties, fixed assets and constructions in progress (continued)

Respons audit:

Audit response:

Kami memperoleh pemahaman tentang proses pengujian penurunan nilai atas properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian Kelompok Usaha. Kami melakukan evaluasi ketepatan metode penilaian yang diterapkan dan asumsi yang digunakan dalam menentukan nilai wajar dari UPK. Kami juga melakukan analisis sensitivitas atas jumlah nilai pakai berdasarkan perubahan wajar yang memungkinkan atas asumsi utama. Kami juga melakukan evaluasi terhadap kompetensi, kapabilitas dan objektivitas pakar manajemen independen. Kami melibatkan spesialis penilaian internal kami dalam mengevaluasi kesesuaian metodologi dan kewajaran asumsi-asumsi utama yang digunakan dalam menentukan jumlah terpulihkan atas UPK. Kami juga menilai kecukupan pengungkapan untuk hal ini termasuk asumsi-asumsi yang lebih sensitif terhadap hasil pengujian penurunan nilai, khususnya asumsi-asumsi yang memiliki pengaruh paling signifikan terhadap penentuan jumlah terpulihkan dari properti investasi, aset tetap dan proyek dalam penyelesaian.

We gained an understanding of the Group's process of impairment testing of its investment properties, fixed assets and construction in progress. We evaluated the appropriateness of the valuation method applied and the assumptions used in determining the fair values of the CGUs. We also performed sensitivity analysis on the value in use amounts based on reasonably possible changes in key assumptions. We also performed evaluation of the competence, capability and objectivity of the independent valuer. We involved our internal valuation expert in evaluating the appropriateness of the methodology and reasonableness of key assumptions used in the determination of recoverable amounts of the CGUs. We also assessed the adequacy of the disclosures on this matter including those assumptions to which the outcome of the impairment test is more sensitive, specifically those that have the most significant effects on the determination of the recoverable amount of the investment properties, fixed assets and construction in progress.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam Laporan Tahunan 2023 selain laporan keuangan konsolidasian terlampir dan laporan auditor independen kami ("Laporan Tahunan"). Laporan Tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor independen ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terlampir tidak mencakup Laporan Tahunan, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas Laporan Tahunan tersebut.

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

Ketika kami membaca Laporan Tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan melakukan tindakan yang tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Other information

Management is responsible for the other information. Other information comprises the information included in the The Annual Report 2023 other than the accompanying consolidated financial statements and our independent auditor's report thereon ("The Annual Report"). The Annual Report is expected to be made available to us after the date of this independent auditor's report.

Our opinion on the accompanying consolidated financial statements does not cover the Annual Report, and accordingly, we do not express any form of assurance on the Annual Report.

In connection with our audit of the accompanying consolidated financial statements, our responsibility is to read the Annual Report when it becomes available and, in doing so, consider whether the Annual Report is materially inconsistent with the accompanying consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

When we read the Annual Report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions based on the applicable laws and regulations.

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Tanggung jawab manajemen dan pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola terhadap laporan keuangan konsolidasian

Responsibilities of management and those charged with governance for the consolidated financial statements

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

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

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

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

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

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

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya suatu kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian atas pengendalian internal.

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to such risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or override of internal control.

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

- Memeroleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Kelompok Usaha.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor independen kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor independen kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Kelompok Usaha tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our independent auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusion is based on the audit evidence obtained up to the date of our independent auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*

Laporan Auditor Independen

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh IAPI, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga: (lanjutan)

- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Kelompok Usaha untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Kelompok Usaha. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

Independent Auditor's Report

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

As part of an audit in accordance with Standards on Auditing established by the IICPA, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also: (continued)

- *Evaluate the overall presentation, structure, and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*
- *Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision, and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.*

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

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

Laporan Auditor Independen (lanjutan)

Laporan No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (lanjutan)

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian (lanjutan)

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

Independent Auditor's Report (continued)

Report No. 01435/2.1032/AU.1/03/1810-1/1/V/2024 (continued)

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements (continued)

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

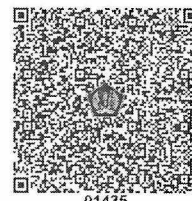
KAP Purwantono, Sungkoro & Surja



Daniel Amdhani Judistira, CPA

Registrasi Akuntan Publik No. AP.1810/Public Accountant Registration No. AP.1810

21 Mei 2024/May 21, 2024



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 31 Desember 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION
As of December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	Catatan/ Notes	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
ASET				ASSETS
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	38.785.899	2,4	41.595.981	Cash and cash equivalents
Piutang usaha		2,5		Trade receivables
Pihak ketiga	15.842.710	15	50.009.061	Third parties
Pihak berelasi	1.667.887	31	1.233.992	Related parties
Piutang lain-lain - pihak ketiga	6.606.959	2,5	8.550.898	Other receivables - third parties
Persediaan	40.386.541	2,7,15	23.816.321	Inventories
Uang muka	16.394.602	6	14.077.905	Advances
Pajak dibayar di muka	601.731	2,8	697.645	Prepaid taxes
Biaya dibayar di muka, neto	3.623.392	2,9	2.183.837	Prepaid expenses, net
Aset lancar lain-lain, neto	213.097	2,14	121.760	Other current assets, net
Total Aset Lancar	124.122.818		142.287.400	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Properti investasi, neto	2.019.721.126	2,10,15	2.086.321.355	Investment properties, net
Aset tetap, neto	645.874.656	2,11,15	695.932.107	Fixed assets, net
Proyek dalam penyelesaian	3.091.269.439	2,12,15	3.079.561.378	Constructions in progress
Tanah untuk pengembangan	336.961.165	2,13	336.961.165	Land for development
Aset pajak tangguhan, neto	70.036.109	2,19	80.386.709	Deferred tax asset, net
Aset keuangan tidak lancar lainnya	26.373.166	2,4,15	40.353.965	Other non-current financial assets
Aset tidak lancar lain-lain, neto	2.611.157	2,14	876.018	Other non-current assets, net
Total Aset Tidak Lancar	6.192.846.818		6.320.392.697	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	6.316.969.636		6.462.680.097	TOTAL ASSETS
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Utang bank jangka pendek	200.000.000	2,15,18	300.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	47.909.902	2,20	60.696.372	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	142.686.623	2	54.029.384	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	2,22	1.208.440	Dividends payable
Beban akrual		2,15,16,18		Accrued expenses
Pihak ketiga	102.636.502		108.529.487	Third parties
Pihak berelasi	-	31	887.665	Related party
Utang pajak	47.923.520	2,19	55.988.436	Taxes payable
Bagian jangka pendek atas:				Current maturities of:
Liabilitas sewa	23.867	2,21	374.948	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang, neto	132.250.000	2,15,18	205.460.000	Long-term bank loans, net
Liabilitas kontrak	97.629.447	2,17	51.925.175	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	17.293.442	2	21.090.126	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	34.036.111	2,18	135.668.879	Deferred loan interest
Total Liabilitas Jangka Pendek	823.597.854		995.858.912	Total Current Liabilities

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 31 Desember 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF
FINANCIAL POSITION (continued)
As of December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>Catatan/ Notes</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
LIABILITAS DAN EKUITAS (LANJUTAN)				LIABILITIES AND EQUITY (CONTINUED)
LIABILITAS JANGKA PANJANG				LONG-TERM LIABILITIES
Bagian jangka panjang atas:				Long-term portion of:
Liabilitas sewa	-	2,21	23.867	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang, neto	2.837.410.281	2,15,18	2.686.182.653	Long-term bank loans, net
Liabilitas kontrak	10.604.911	2,17	1.644.918	Contract liabilities
Uang jaminan penyewa	32.851.782	2	27.660.057	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	567.135.714	2,18	364.551.771	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang, neto	297.637.965	2,16,18	296.482.030	Long-term bonds payable, net
Liabilitas imbalan kerja karyawan	9.202.022	2,30	7.929.617	Employee benefits liability
Total Liabilitas Jangka Panjang	3.754.842.675		3.384.474.913	Total Long-term Liabilities
TOTAL LIABILITAS	4.578.440.529		4.380.333.825	TOTAL LIABILITIES
EKUITAS				EQUITY
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 laba (defisit)				Retained earnings (deficits)
Telah ditentukan penggunaannya	7.500.000		7.500.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	(302.030.980)		41.761.512	Unappropriated
Penghasilan komprehensif lainnya	8.458.015	2,30	8.477.648	Other comprehensive income
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.738.556.575		2.082.368.700	Equity attributable to owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(27.468)	22	(22.428)	Non-controlling interests
TOTAL EKUITAS	1.738.529.107		2.082.346.272	TOTAL EQUITY
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	6.316.969.636		6.462.680.097	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

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 Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2023
(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 Year Ended
December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2023	Catatan/ Notes	2022	
PENDAPATAN USAHA	433.200.487	2,23,31	330.155.372	OPERATING REVENUES
BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG	(251.156.061)	2,10, 11,24,31	(229.116.576)	COST OF SALES AND DIRECT COSTS
LABA BRUTO	182.044.426		101.038.796	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(23.921.324)	2,25	(14.076.386)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	(121.038.705)	2,11,26	(126.301.313)	General and administrative expenses
Pendapatan lainnya	668.527	2,11,27	4.310.778	Other income
Beban lainnya	(9.232.233)	2,5,28	(5.952.892)	Other expenses
LABA (RUGI) USAHA	28.520.691		(40.981.017)	OPERATING PROFIT (LOSS)
Beban keuangan	(341.300.238)	2,15,16,29	(365.349.885)	Finance expenses
Pendapatan keuangan	723.985	2,29	924.790	Finance income
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM BEBAN PAJAK FINAL DAN PAJAK PENGHASILAN	(312.055.562)		(405.406.112)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE FINAL TAX EXPENSE AND INCOME TAX
BEBAN PAJAK FINAL	(21.391.370)	2,19	(19.942.609)	FINAL TAX EXPENSE
RUGI TAHUN BERJALAN SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(333.446.932)		(425.348.721)	LOSS FOR THE YEAR BEFORE INCOME TAX
MANFAAT (BEBAN) PAJAK PENGHASILAN	(10.350.600)	2,19	4.189.508	INCOME TAX (EXPENSE) BENEFIT
RUGI TAHUN BERJALAN	(343.797.532)		(421.159.213)	LOSS FOR THE YEAR
PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF LAIN:				OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS):
Pos yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi:				Item that will not be reclassified to profit or loss:
Keuntungan (rugi) aktuarial atas liabilitas imbalan kerja karyawan	(19.633)	2,30	218.023	Actuarial gain (loss) on employee benefits liability
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(343.817.165)		(420.941.190)	TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR

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 Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2023
(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 Year Ended
December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,

	2023	Catatan/ Notes	2022	
RUGI TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(343.792.492)		(421.148.843)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(5.040)	22	(10.370)	Non-controlling interests
TOTAL	(343.797.532)		(421.159.213)	TOTAL
TOTAL RUGI KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:				TOTAL COMPREHENSIVE LOSS FOR THE YEAR ATTRIBUTABLE TO:
Pemilik entitas induk	(343.812.125)		(420.930.820)	Owners of the parent entity
Kepentingan nonpengendali	(5.040)	22	(10.370)	Non-controlling interests
TOTAL	(343.817.165)		(420.941.190)	TOTAL
RUGI PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (angka penuh)	(109)	2	(134)	BASIC LOSS PER SHARE ATTRIBUTABLE TO OWNERS OF THE PARENT ENTITY (full amount)

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
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah, Kecuali Dinyatakan Lain)

PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk. AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
For the Year Ended December 31, 2023
(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	Tambahannya 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 (Rugi) Komprehensif Lainnya/ Other Comprehensive Income (Loss)	Sub-total/ Sub-total	Kepentingan Nonpengendali/ Non-controlling Interests	Total Ekuitas/ Total Equity	
				Telah Ditetapkan Penggunaannya/ Appropriated	Belum Ditetapkan Penggunaannya/ Unappropriated					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2021	1.570.695.481	454.133.542	(199.483)	7.500.000	462.910.355	8.259.625	2.503.299.520	(12.058)	2.503.287.462	Balance as of December 31, 2021
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(421.148.843)	218.023	(420.930.820)	(10.370)	(420.941.190)	Total comprehensive loss for the year
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 tahun berjalan	-	-	-	-	(343.792.492)	(19.633)	(343.812.125)	(5.040)	(343.817.165)	Total comprehensive loss for the year
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

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 Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
For the Year Ended
December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2023	Catatan/ Notes	2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	573.368.748		399.812.016	Cash receipts from customers
Pembayaran kas ke kontraktor, pemasok dan beban lainnya	(103.382.781)		(164.770.996)	Cash paid to contractors, suppliers and other expenses
Pembayaran kas untuk bunga dan beban pembiayaan lainnya	(227.372.664)		(177.871.761)	Cash paid for interest and other financing cost
Pembayaran kas untuk pajak	(85.997.262)		(31.581.737)	Cash paid for taxes
Pembayaran kas ke karyawan	(116.223.578)		(107.020.900)	Cash paid to employees
Pembayaran kas untuk asuransi	(10.928.669)		(10.900.783)	Cash paid for insurance
Penerimaan kas dari bunga	723.985		924.790	Cash receipts from interests
Kas neto yang diperoleh (digunakan) untuk aktivitas operasi	30.187.779		(91.409.371)	Net cash provided by (used in) operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Pencairan (penempatan) dana yang dibatasi penggunaannya, neto	13.980.798		(19.048.804)	Withdrawal (placement) of restricted funds, net
Pembayaran kas ke kontraktor dan pemasok	(18.456.650)		(15.496.040)	Cash payments to contractors and suppliers
Perolehan aset tetap	(3.249.816)	11	(275.666)	Acquisition of fixed assets
Uang muka pembelian tanah	(97.500)		-	Advance of land purchase
Kas neto yang digunakan untuk aktivitas investasi	(7.823.168)		(34.820.510)	Net cash used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerimaan utang bank	-	15	350.000.000	Proceeds from bank loan
Penerimaan dari penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I Tahun 2022	-	16	300.000.000	Proceeds from issuance Continuous Bonds III Phase 1 Year 2022
Biaya emisi obligasi dari penerbitan Obligasi Berkelanjutan III Tahap I Tahun 2022	-	16	(3.787.294)	Bonds issuance costs from issuance Continuous Bonds III Phase 1 Year 2022
Pelunasan Obligasi Berkelanjutan II Tahap I dan II Tahun 2021	-	16	(296.325.000)	Settlement of Continuous Bonds II Phase I and II Year 2021
Pembayaran utang bank	(24.759.997)	15	(272.900.000)	Payments of bank loans
Pembayaran pinjaman jangka panjang	-		(4.000.000)	Payments of long-term borrowing
Pembayaran liabilitas sewa	(374.948)	21	(578.050)	Payments of lease liabilities
Kas neto yang diperoleh (digunakan) dari aktivitas pendanaan	(25.134.945)		72.409.656	Net cash provided by (used in) financing activities
Pengaruh neto atas perubahan kurs pada kas dan setara kas yang didenominasi dalam mata uang asing	(39.748)		274.392	Net effect of exchange rates on cash and cash equivalents denominated in foreign currencies

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 (lanjutan)
Untuk Tahun yang Berakhir pada
Tanggal 31 Desember 2023
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT
OF CASH FLOWS (continued)
For the Year Ended December 31, 2023
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

	Tahun yang Berakhir pada Tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,			
	2023	Catatan/ Notes	2022	
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS	(2.810.082)		(53.545.833)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	41.595.981		95.141.814	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF YEAR
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	38.785.899	4	41.595.981	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 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 company's Article of Association regarding the purpose and objectives, 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 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 accommodation 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 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 Company's shareholder.

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 December 31, 2023 is as follow:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut: (lanjutan)

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

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 December 31, 2023 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
Total	Total

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 this bond 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 this bond 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 is 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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	
			31 Des. 2023/ Dec. 31, 2023	31 Des. 2022/ Dec. 31, 2022	31 Des. 2023/ Dec. 31, 2023	31 Des. 2022/ Dec. 31, 2022
PT Duta Buana Permai Development (DBPD) ^{a)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	3.256.652	7.850.169
PT Grahabakti Abadi (GBA) ^{b)} 11.264.382	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,95%	99,95%	11.264.382	
PT Banten Energy International (BEI) ^{c)}	Jakarta	Pengembang properti/ Property developer	99,99%	99,99%	49.074.268	49.074.388
PT Duta Hotel Manajemen (DHM) ^{d)}	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,98%	99,98%	731.000	747.387
PT Premiera Anggada (PA) ^{e)} 94.684.168	Jakarta	Pariwisata perhotelan/ Tourism hospitality	99,96%	99,96%	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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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., M.Kn., dated September 13, 2013, the shareholders of DBPD approved the sale of DPBD 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., M.Kn., 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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.Tahun 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.Tahun 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 Sulistiyan, 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 equivalent to Rp4,000,000 representing 99.98% of ownership in DHM.

PA

PA was established on May 21, 2013 based on the Notarial Deed of Dwie Ponny Sulistiyan, 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 a transfer price of Rp2,800,000. The changes of PA's shareholders have 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 a 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

1. UMUM (lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan informasi lainnya

Personel manajemen kunci Kelompok Usaha 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 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

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

Dewan Direksi

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

Susunan Komite Audit dan Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

31 Desember 2023/December 31, 2023

Ketua	:	Hadi Siswanto	:	Chairman
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Anggota	:	Felix Farandi	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

31 Desember 2022/December 31, 2022

Ketua	:	Hadi Siswanto	:	Chairman
Anggota	:	Franky Tanril	:	Member
Anggota	:	Ananda Surja	:	Member
Sekretaris Perusahaan	:	Aka Permata	:	Corporate Secretary

Pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha mempunyai 283 orang karyawan tetap (31 Desember 2022: 293) (tidak diaudit).

e. Penyelesaian laporan keuangan 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 21 Mei 2024.

1. GENERAL (continued)

d. Boards of Commissioners, Directors and other information

The Group's key management personnel include Board of Directors. Key management personnel has the authority and responsibility to plan, lead and control the Company's activities.

The composition of the Company's Boards of Commissioners and Directors as of December 31, 2023 and 2022 are as follow:

Board of Commissioners

President Commissioner	:
Commissioner	:
Independent Commissioner	:

Board of Directors

President Director	:
Director	:
Director	:

The composition of the Company's Audit Committee and Corporate Secretary as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

As of December 31, 2023, the Group has a total of 283 permanent employees (December 31, 2022: 293) (unaudited).

e. Completion of the 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 May 21, 2024.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL**

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 MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION**

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (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 2023, termasuk standar yang direvisi berikut ini yang mempengaruhi laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha:

Amendemen PSAK 1: Penyajian laporan keuangan - Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

Amendemen ini memberikan panduan untuk membantu entitas menerapkan pertimbangan materialitas dalam pengungkapan kebijakan akuntansi. Amendemen tersebut bertujuan untuk membantu entitas menyediakan pengungkapan kebijakan akuntansi yang lebih berguna dengan mengganti persyaratan dalam mengungkapkan kebijakan akuntansi 'signifikan' entitas menjadi persyaratan untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi 'material' entitas dan menambahkan panduan tentang bagaimana entitas menerapkan konsep materialitas dalam membuat keputusan tentang pengungkapan kebijakan akuntansi.

Amendemen tersebut berdampak pada pengungkapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, namun tidak berdampak pada pengukuran, pengakuan atau penyajian *item* apa pun dalam laporan keuangan Kelompok Usaha.

Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil sebelum Penggunaan yang Diintensikan

Amendemen ini tidak memperbolehkan entitas untuk mengurangi suatu hasil penjualan item yang diproduksi saat membawa aset tersebut ke lokasi dan kondisi yang diperlukan supaya aset dapat beroperasi sesuai dengan intensi manajemen dari biaya perolehan suatu aset tetap. Sebaliknya, entitas mengakui hasil dari penjualan *item-item* tersebut, dan biaya untuk memproduksi *item-item* tersebut, dalam laba rugi.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (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, 2023, including the following revised standards that have affected the consolidated financial statements of the Group:

Amendment of PSAK 1: Presentation of financial statement - Disclosure of Accounting Policies

This amendments provide guidance to help entities apply materiality judgements to accounting policy disclosures. The amendments aim to help entities provide accounting policy disclosures that are more useful by replacing the requirement for entities to disclose their 'significant' accounting policies with a requirement to disclose their 'material' accounting policies and adding guidance on how entities apply the concept of materiality in making decisions about accounting policy disclosures.

The amendments have had an impact on the Group's disclosures of accounting policies, but not on the measurement, recognition or presentation of any items in the Group's financial statements.

Amendment of PSAK 16: Fixed Assets - Proceeds before Intended Use

The amendments prohibit entities from deducting from the cost of an item of fixed assets, any proceeds from selling items produced while bringing that asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management. Instead, an entity recognizes the proceeds from selling such items, and the costs of producing those items, in the profit or loss.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

b. Perubahan standar akuntansi (lanjutan)

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

**Amendemen PSAK 16: Aset Tetap - Hasil
sebelum Penggunaan yang Diintensikan
(lanjutan)**

**Amendment of PSAK 16: Fixed Assets -
Proceeds before Intended Use (continued)**

Kelompok Usaha menerapkan amendemen tersebut secara retrospektif hanya untuk aset tetap yang dibuat supaya aset siap digunakan pada atau setelah awal periode penyajian paling awal ketika entitas pertama kali menerapkan amendemen tersebut.

The Group applies the amendments retrospectively only to items of fixed assets made available for use on or after the beginning of the earliest period presented when the entity first applies the amendment.

Amendemen ini tidak berdampak pada laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha karena tidak ada penjualan atas *item-item* yang dihasilkan aset tetap yang menjadi tersedia untuk digunakan pada atau setelah awal periode sajian paling awal.

These amendments had no impact on the consolidated financial statements of the Group as there were no sales of such items produced by fixed assets made available for use on or after the beginning of the earliest period presented.

**Amendemen PSAK 25: Kebijakan Akuntansi,
Perubahan Estimasi Akuntansi dan
Kesalahan terkait Definisi Estimasi
Akuntansi**

**Amendment of PSAK 25: Accounting
Policies, Changes in Accounting Estimates
and Errors - Definition of Accounting
Estimates**

Amendemen PSAK 25 memperjelas perbedaan antara perubahan estimasi akuntansi, Perubahan standar akuntansi dan koreksi kesalahan. Amendemen juga mengklarifikasi bagaimana entitas menggunakan teknik pengukuran dan *input* untuk mengembangkan estimasi akuntansi.

The amendments to PSAK 25 clarify the distinction between changes in accounting estimates, changes in accounting policies and the correction of errors. They also clarify how entities use measurement techniques and inputs to develop accounting estimates.

Amendemen ini tidak memiliki dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

The amendments had no impact on the Group's consolidated financial statements.

**Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan -
Pajak Tanggahan Terkait Aset dan
Liabilitas yang Timbul dari Transaksi
Tunggal**

**Amendment of PSAK 46: Income Taxes -
Deferred Tax related to Assets and
Liabilities arising from a Single
Transaction**

Amendemen PSAK 46 Pajak Penghasilan mempersempit ruang lingkup pengecualian pengakuan awal, sehingga tidak lagi berlaku pada transaksi yang menimbulkan perbedaan temporer dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama dan perbedaan temporer kena pajak dan seperti sewa dan liabilitas dekomisioning.

The amendments to PSAK 46 Income Taxes narrow the scope of the initial recognition exception, so that it no longer applies to transactions that give rise to equal taxable and deductible temporary differences such as leases and decommissioning liabilities.

Amendemen ini tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian Kelompok Usaha.

The amendments had no impact on the Group's consolidated financial statements.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

b. Perubahan standar akuntansi (lanjutan)

**Amendemen PSAK 46: Pajak Penghasilan -
Reformasi Pajak Internasional - Ketentuan
Model Pilar Dua**

Amendemen PSAK 46 ini diperkenalkan sebagai tanggapan terhadap aturan Model Pilar Dua yang diterbitkan oleh Organisasi Kerjasama dan Pengembangan Ekonomi atau *Organization for Economic Co-operation and Development* (OECD), dan mencakup:

- Pengecualian atas pengakuan dan pengungkapan informasi mengenai aset dan liabilitas pajak tangguhan terkait dengan pajak penghasilan Pilar Dua; dan
- Persyaratan pengungkapan bagi entitas yang terkena dampak untuk membantu pengguna laporan keuangan lebih memahami eksposur entitas terhadap pajak penghasilan Pilar Dua yang timbul dari Undang-Undang tersebut, terutama sebelum tanggal berlakunya Undang-Undang tersebut.

Pengecualian tersebut - yang penggunaannya harus diungkapkan - segera berlaku saat penerbitan amendemen ini. Persyaratan pengungkapan lainnya berlaku untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023, namun tidak untuk periode interim yang berakhir pada atau sebelum 31 Desember 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2023, Perundang-undangan terkait pajak penghasilan Pilar Dua belum diberlakukan atau secara substantif belum diberlakukan di Indonesia tempat Kelompok Usaha beroperasi. Oleh karena itu, Kelompok Usaha masih dalam proses melakukan penilaian atas potensi eksposur pajak penghasilan Pilar Dua. Potensi eksposur pajak penghasilan Pilar Dua, jika ada, saat ini tidak diketahui atau dapat diperkirakan secara wajar.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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

**Amendment of PSAK 46: Income Taxes -
International Tax Reform - Pillar Two Model
Rules**

The amendments to PSAK 46 have been introduced in response to the Pillar Two Rules, issued by Organization for Economic Co-operation and Development (OECD), and include:

- An exception to the recognition and disclosure of deferred taxes related to the Pillar Two income taxes; and
- Disclosure requirements for affected entities to help users of the financial statements better understand an entity's exposure to Pillar Two income taxes arising from that legislation, particularly before its effective date.

The exception - the use of which is required to be disclosed - applies immediately upon the issue of these amendments. The remaining disclosure requirements apply for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2023, but not for any interim periods ending on or before December 31, 2023.

As of December 31, 2023, the Pillar Two income taxes legislation has not yet been enacted or has not yet substantively enacted in Indonesia where the Group operates. Therefore, the Group is still in the process of assessing the potential exposure to Pillar Two income taxes. The potential exposure, if any, to Pillar Two income taxes is currently not known or reasonably estimable.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (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 pemilik hak suara lainnya pada *investee*;
- hak yang timbul dari pengaturan kontraktual lain; dan
- hak suara dan hak suara potensial yang dimiliki Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (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 with the other vote holders of the investee;
- rights arising from other contractual arrangements; and
- the Group's voting rights and potential voting rights.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

c. Prinsip-prinsip konsolidasian (lanjutan)

Transaksi restrukturisasi antara entitas
sepengendali

Dalam PSAK 38, pengalihan bisnis antara entitas sepengendali 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 sepengendali tidak mengakibatkan perubahan substansi ekonomi, bisnis yang dipertukarkan dicatat pada nilai buku sebagai kombinasi bisnis dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan.

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 tidak 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

c. Principles of consolidation (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

d. Klasifikasi lancar dan tidak lancar (lanjutan)

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 liabilitas jangka panjang.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**d. Current and non-current classification
(continued)**

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

e. Kombinasi bisnis (lanjutan)

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 entitas yang diakuisisi ditempatkan dalam UPK tersebut.

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".

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

e. Business combination (continued)

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 entity are assigned to those CGUs.

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".

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

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).

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

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 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).

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 rate ("EIR") method and are subject to impairment. Gains and losses are recognized in profit or loss when the asset is derecognized, modified or impaired.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Aset keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (instrumen utang) (lanjutan)

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 31 Desember 2023 dan 2022 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).

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 kedaluwarsa; 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Subsequent measurement (continued)

Financial assets at amortized cost (debt instruments) (continued)

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 December 31, 2023 and 2022, 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).

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penghentian Pengakuan (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Derecognition (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI
MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Aset keuangan (lanjutan)

Penurunan Nilai (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial assets (continued)

Impairment (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

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

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.

**1. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

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, trade payables - third parties, other payables - third parties, dividends payable, accrued expenses, lease liabilities, long-term bank loans, net, tenant deposits, deferred loan interest and long-term bonds payable, net.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

Liabilitas keuangan (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya (lanjutan)

Pengukuran selanjutnya dari liabilitas keuangan ditentukan oleh klasifikasinya sebagai berikut: (lanjutan)

Liabilitas keuangan pada biaya perolehan diamortisasi (Utang dan pinjaman) (lanjutan)

i. Utang dan Pinjaman Jangka Panjang yang Dikenakan Bunga (lanjutan)

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 kedaluwarsa.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

Financial liabilities (continued)

Subsequent measurement (continued)

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

Financial liabilities at amortized cost (Loans and borrowings) (continued)

i. Long-term Interest-bearing Loans and Borrowings (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

g. Instrumen keuangan (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

g. Financial instruments (continued)

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 Parties 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.

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 weighted - 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

j. Properti investasi

j. Investment properties

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.

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.

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 tanggungan 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

j. Properti investasi (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

j. Investment properties (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

k. Aset tetap

k. Fixed assets

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.

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.

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

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

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.

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

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:

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:

Tarif/Rates

Peralatan proyek	12,50% - 50,00%
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	25,00% - 50,00%
Kendaraan	25,00% - 50,00%

Utility equipment
Office and hotel furniture and fixtures
Transportation equipment

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

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.

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

k. Aset tetap (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

k. Fixed assets (continued)

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. Constructions in progress

Constructions 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 Asset" or "Investment Properties" account.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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. 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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

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. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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;
3. Penetapan harga transaksi. Harga transaksi merupakan jumlah imbalan yang berhak diperoleh suatu entitas sebagai kompensasi atas diteruskannya 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 diteruskannya barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan dikurangi dengan estimasi jumlah jaminan kinerja jasa yang akan dibayarkan selama periode kontrak;

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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;
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;

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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

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

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.

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. Down payment 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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):

**31 Desember 2023/
December 31, 2023**

**31 Desember 2022/
December 31, 2022**

AS\$1

15.416

15.731

US\$1

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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

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):

s. Taxation

Final tax

The Group computed its 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Perpajakan (lanjutan)

Pajak final (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Taxation (continued)

Final tax (continued)

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 are recognizing losses.

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

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Perpajakan (lanjutan)

Pajak kini (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Taxation (continued)

Current tax (continued)

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 loss. 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.

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.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

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.

Jumlah tercatat aset pajak tangguhan ditelaah pada setiap tanggal pelaporan dan diturunkan apabila laba kena pajak mungkin tidak memadai untuk mengkompensasi sebagian atau semua manfaat aset pajak tangguhan. Aset pajak tangguhan yang tidak diakui ditinjau ulang pada setiap tanggal pelaporan dan akan diakui apabila besar kemungkinan bahwa laba kena pajak pada masa yang akan datang 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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.

The carrying amount of a deferred tax asset is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the benefit of that deferred tax asset to be utilized. Unrecognized deferred tax assets are reassessed at each reporting date and are recognized 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

s. Perpajakan (lanjutan)

Pajak tangguhan (lanjutan)

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.

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

s. Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

t. Liabilitas imbalan kerja karyawan

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

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 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang tentang Cipta Kerja No. 2/2022 (“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 amendemen 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 MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

t. Employee benefits liability

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

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 Government Regulation in Lieu of Law No. 2/2022 (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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (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 estimate. If it is no longer probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, the provision is reversed.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022).

Perusahaan tidak mempunyai efek berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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 penyesuaian), jika ada, dicerminkan dalam laporan keuangan konsolidasian. Peristiwa setelah akhir tahun yang bukan peristiwa penyesuaian diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika material.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

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 years ended December 31, 2023 and 2022).

The Company has no outstanding dilutive potential ordinary shares as of December 31, 2023 and 2022, 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (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 2024**

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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (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,
2024**

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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: (lanjutan)

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1
Januari 2024 (lanjutan)**

Nomenklatur Standar Akuntansi Keuangan

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

Amendemen PSAK 1: Liabilitas Jangka
Panjang dengan Kovenan

Amendemen 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 haknya 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.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**aa. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

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: (continued)

**Effective beginning on or after January 1,
2024 (continued)**

Financial Accounting Standards Nomenclature

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

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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: (lanjutan)

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1
Januari 2024 (lanjutan)**

Amendemen PSAK 1: Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan (lanjutan)

Amendemen 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 amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

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

Amendemen 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.

Amendemen 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 amendemen tersebut untuk menentukan dampaknya terhadap pelaporan keuangan Kelompok Usaha.

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**aa. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

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: (continued)

**Effective beginning on or after January 1,
2024 (continued)**

Amendment of PSAK 1: Non-current Liabilities with Covenants (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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: (lanjutan)

**Mulai efektif pada atau setelah tanggal 1
Januari 2024 (lanjutan)**

Amendemen PSAK 2 dan PSAK 60:
Pengaturan Pembiayaan Pemasok

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

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

**2. SUMMARY OF MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**aa. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

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: (continued)

**Effective beginning on or after January 1,
2024 (continued)**

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**2. IKHTISAR INFORMASI KEBIJAKAN
AKUNTANSI MATERIAL (lanjutan)**

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

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: (lanjutan)

**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 ini 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 MATERIAL ACCOUNTING
POLICIES INFORMATION (continued)**

**aa. Accounting standards issued but not yet
effective (continued)**

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: (continued)

**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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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.

Opsi 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pertimbangan (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. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)

Judgments (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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Pertimbangan (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.

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.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Judgments (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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 perkiraan 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.

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.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

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 31 Desember 2023.

Manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan atas penurunan nilai aset tetap cukup untuk menutup kemungkinan penurunan nilai aset tetap yang mungkin timbul pada tanggal 31 Desember 2022.

Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat indikasi atas kemungkinan penurunan nilai potensial atas properti investasi dan proyek dalam penyelesaian pada tanggal 31 Desember 2022.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

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 December 31, 2023.

Management believes that the allowance for impairment of fixed assets assets is adequate to cover possible losses as of December 31, 2022.

Management believes that there is no indication of potential impairment in values of investment properties and constructions in progress as of December 31, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (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's 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI
YANG SIGNIFIKAN (lanjutan)**

Estimasi dan Asumsi (lanjutan)

Imbalan kerja karyawan (lanjutan)

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.

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, Kelompok Usaha 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, Kelompok Usaha 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". Kelompok Usaha membuat analisa untuk semua posisi pajak terkait dengan pajak penghasilan untuk menentukan jika liabilitas pajak untuk manfaat pajak yang belum diakui harus diakui.

**3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS,
ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (continued)**

Estimates and Assumptions (continued)

Employee benefits (continued)

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.

Income Tax

The Group recognizes 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 Group 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 Group 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 Group makes an analysis of all tax positions related to income taxes to determine if a tax liability for unrecognized tax benefit should be recognized.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Kas	822.724	792.841
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Central Asia Tbk.	19.823.861	22.062.792
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	4.603.007	4.642.988
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	3.902.770	5.653.551
PT Bank Victoria International Tbk.	3.719.128	4.261.584
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	1.508.489	243.675
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	1.275.879	912.946
PT Bank CIMB Niaga Tbk.	1.255.038	1.252.896
PT Bank Mega Tbk.	1.073.561	875.839
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp1.000.000)	482.489	573.926
Sub total	37.644.222	40.480.197
Dolar AS		
PT Bank Sinar Mas (AS\$8.475 dan AS\$8.559 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022)	130.655	134.645
Setara Kas		
Deposito Berjangka		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	188.298	188.298
Total kas dan setara kas	38.785.899	41.595.981

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash on Hand
Cash in Banks
<u>Third Parties</u>
Rupiah
PT Bank Central Asia Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Victoria International Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
PT Bank Pan Indonesia Tbk.
PT Bank CIMB Niaga Tbk.
PT Bank Mega Tbk.
Others (each below Rp1,000,000)
Sub total
US Dollar
PT Bank Sinar Mas (US\$8,475 and US\$8,559 as of December 31, 2023 and 2022)
Cash Equivalents
Time Deposits
<u>Third Parties</u>
Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
Total cash and cash equivalents

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 kepemilikan 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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Bank		
<u>Pihak Ketiga</u>		
Rupiah		
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.	9.717.898	15.256.277
PT Bank Pan Indonesia Tbk.	7.291.300	5.452.756
PT Bank MNC International Tbk.	4.616.576	9.071.727
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.	2.054.258	2.652.533
Sub total	23.680.032	32.433.293

Cash in Banks
<u>Third Parties</u>
Rupiah
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.
PT Bank Pan Indonesia Tbk.
PT Bank MNC International Tbk.
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
Sub total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

4. KAS DAN SETARA KAS (lanjutan)

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 kepemilikan apartemen seperti yang diungkapkan pada Catatan 15 dan 33c. Rincian kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya adalah sebagai berikut: (lanjutan)

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
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	5.504.065
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.	136.283	133.693
Sub total	<u>1.507.029</u>	<u>6.734.566</u>
Total kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya	<u>25.187.061</u>	<u>39.167.859</u>

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

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

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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)

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: (continued)

Cash Equivalents
Time Deposits
<u>Third Parties</u>
Rupiah
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk.
PT Bank Maybank Indonesia Tbk.
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Sub total
Total restricted cash and cash equivalents

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

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Piutang usaha

Piutang usaha atas penjualan dan pendapatan usaha diklasifikasikan sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Sewa	7.115.964	6.320.898
Hotel	5.730.735	5.152.977
Jasa pemeliharaan	3.070.709	2.887.451
Unit strata	-	35.906.013
Jasa lainnya	1.593.189	975.714
Total piutang usaha	17.510.597	51.243.053

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

31 Desember 2023	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency		Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2023
		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
Total	17.510.597	-	-	17.510.597	Total

31 Desember 2022	Dalam Rupiah/ In Rupiah	Mata Uang Asing/ Foreign Currency		Total Piutang Usaha/ Total Trade Receivables	December 31, 2022
		Dalam AS\$/ In US\$	Setara Rupiah/ Rupiah Equivalent		
Lancar dan tidak mengalami penurunan nilai	4.075.592	2.282.500	35.906.008	39.981.600	Neither past due nor impaired
Telah jatuh tempo namun tidak mengalami penurunan nilai:					Past due but not impaired:
1-30 hari	3.733.538	-	-	3.733.538	1-30 days
31-60 hari	1.064.452	-	-	1.064.452	31-60 days
Lebih dari 60 hari	6.463.463	-	-	6.463.463	Over 60 days
Total	15.337.045	2.282.500	35.906.008	51.243.053	Total

**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	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Sewa	7.115.964	6.320.898
Hotel	5.730.735	5.152.977
Jasa pemeliharaan	3.070.709	2.887.451
Unit strata	-	35.906.013
Jasa lainnya	1.593.189	975.714
Total trade receivables	17.510.597	51.243.053

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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

Rincian dari piutang usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
Pihak ketiga	15.842.710
Pihak-pihak berelasi (Catatan 31)	1.667.887
Total piutang usaha, neto	<u>17.510.597</u>

Piutang usaha dalam mata uang Dolar AS adalah merupakan piutang dari penjualan unit strata seperti yang diungkapkan pada Catatan 33h.

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 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023, piutang usaha sebesar Rp4.343.394 (31 Desember 2022: Rp3.929.973) dijadikan jaminan atas utang bank dan pinjaman, sebagaimana dijelaskan dalam Catatan 15 dan 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.

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:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>
Uang muka pemasok	8.350.551
Uang muka kontraktor	2.667.091
Lain-lain	5.376.960
Total uang muka	<u>16.394.602</u>

**5. TRADE RECEIVABLES AND OTHER
RECEIVABLES - THIRD PARTIES (continued)**

The details of trade receivables are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
	50.009.061	Third parties
	1.233.992	Related parties (Note 31)
Total trade receivables, net	<u>51.243.053</u>	

Trade receivables denominated in US Dollars are receivables from strata title units sales as disclosed in Note 33h.

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 December 31, 2023 and 2022.

As of December 31, 2023, trade receivables amounting to Rp4,343,394 (December 31, 2022: Rp3,929,973) are pledged as collateral on a fiduciary basis for bank loans, as disclosed in Notes 15 and 33f.

Other receivables - third parties

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

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:

	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>	
	5.349.616	Advances to suppliers
	3.543.537	Advances to contractors
	5.184.752	Others
Total advances	<u>14.077.905</u>	

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

7. PERSEDIAAN

Persediaan terdiri dari:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Bangunan tersedia untuk dijual	
Apartemen La Maison Barito	34.546.170
Menara Hayam Wuruk	3.955.802
Apartemen Pavilion	1.487.000
Lain-lain	397.569
Total persediaan	40.386.541

Tidak terdapat persediaan yang pengikatan jual-belinya telah berlaku, tetapi penjualannya belum diakui.

Pada tanggal 31 Desember 2023, persediaan sebesar Rp36.033.170 (31 Desember 2022: Rp18.928.088) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Pada tahun 2023 dan 2022, persediaan sebesar Rp17.105.082 dan Rp17.441.088 telah dipindahkan dari properti investasi (Catatan 10) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

Hak Guna Bangunan (HGB) atas persediaan akan berakhir pada tahun 2035 dan 2037.

Persediaan telah diasuransikan terhadap risiko kebakaran dan risiko lainnya berdasarkan suatu paket polis tertentu seperti dijelaskan pada Catatan 11.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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.

7. INVENTORIES

Inventories consist of:

	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
		<i>Buildings available for sale</i>
	17.441.088	<i>La Maison Barito Apartment</i>
	3.955.802	<i>Hayam Wuruk Tower</i>
	1.487.000	<i>Pavilion Apartment</i>
	932.431	<i>Others</i>
Total inventories	23.816.321	

There were no inventories on which the sale and purchase agreements have been applied but the sales have not been recognized.

As of December 31, 2023, inventories amounting to Rp36,033,170 (December 31, 2022: Rp18,928,088) are pledged as collateral for the bank loans (Note 15).

In 2023 and 2022, inventories amounted to Rp17,105,082 and Rp17,441,088 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.

Building usage rights (HGB) of inventories will expire in 2035 and 2037.

Inventories are insured against loss by fire and other risks under blanket policies as discussed in Note 11.

As of December 31, 2023 and 2022, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

9. BIAYA DIBAYAR DI MUKA, NETO

Biaya dibayar di muka terutama terdiri dari biaya asuransi dibayar di muka dan biaya dibayar di muka lainnya.

9. PREPAID EXPENSES, NET

Prepaid expenses mainly consist of prepaid insurance and other prepaid expenses.

10. PROPERTI INVESTASI, NETO

Rincian properti investasi, neto adalah sebagai berikut:

10. INVESTMENT PROPERTIES, NET

The details of investment properties, net are as follows:

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
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.190.770.873	-	-	(5.470.883)	1.185.299.990	Landrights
Bangunan	1.042.723.083	-	-	(15.120.259)	1.027.602.824	Buildings
Sub total	2.233.493.956	-	-	(20.591.142)	2.212.902.814	Sub total
<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
Sub total	293.920.692	37.755.300	-	(3.486.060)	328.189.932	Sub total
<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
Nilai buku neto	2.086.321.355				2.019.721.126	Net book value
Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2022
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
Hak atas tanah	1.196.241.756	-	-	(5.470.883)	1.190.770.873	Landrights
Bangunan	1.047.578.194	-	-	(4.855.111)	1.042.723.083	Buildings
Sub total	2.243.819.950	-	-	(10.325.994)	2.233.493.956	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
Bangunan	234.583.781	-	-	-	234.583.781	Building
Total Biaya Perolehan	2.478.403.731	-	-	(10.325.994)	2.468.077.737	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
Bangunan	259.213.721	37.857.025	-	(3.150.054)	293.920.692	Buildings
Sub total	259.213.721	37.857.025	-	(3.150.054)	293.920.692	Sub total
<u>Aset Hak Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
Bangunan	76.095.843	11.739.847	-	-	87.835.690	Building
Total Akumulasi Penyusutan	335.309.564	49.596.872	-	(3.150.054)	381.756.382	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku neto	2.143.094.167				2.086.321.355	Net book value

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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.

As of December 31, 2023 and 2022, 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 Group to operate the buildings of Agro Plaza will expire in 2035.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

10. PROPERTI INVESTASI, NETO (lanjutan)

Pada tahun 2022, properti investasi sebesar Rp10.265.148 telah dipindahkan dari proyek dalam pelaksanaan (Catatan 12) sehubungan dengan penyelesaian pekerjaan atas proyek tersebut.

Pada tahun 2023 dan 2022, properti investasi sebesar Rp17.105.082 dan Rp17.441.088 telah dipindahkan ke persediaan (Catatan 7) sehubungan dengan perubahan intensi manajemen atas unit apartemen La Maison Barito tersebut untuk dijual.

Pada tanggal 31 Desember 2023, properti investasi sebesar Rp1.738.037.963 (31 Desember 2022: Rp1.788.305.309) 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 di atas merupakan 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 rugi komprehensif lain konsolidasian.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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 rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 24).

10. INVESTMENT PROPERTIES, NET (continued)

In 2022, investment properties amounted to Rp10,265,148 has been transferred from constructions in progress (Note 12) in connection with the completion of work on the project.

In 2023 and 2022, investment properties amounted to Rp17,105,082 and Rp17,441,088 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 December 31, 2023, investment properties amounting to Rp1,738,037,963 (December 31, 2022: Rp1,788,305,309) 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 landrights are in the form of 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 loss.

As of December 31, 2023 and 2022, 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 loss (Note 24).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Tingkat diskonto	11,27%	11,84%
Tingkat pertumbuhan dan tingkah pertumbuhan majemuk	3,50% - 5,00%	3,90% - 6,00%

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:

Discount rate
Growth rate and
Terminal growth rate

11. ASET TETAP, NETO

Rincian aset tetap, neto adalah sebagai berikut:

<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>
<u>Kepemilikan 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	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
Sub total	1.090.862.637	3.680.501	-	-	1.094.543.138	Sub total
<u>Aset Hak-Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
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
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Kepemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
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
Sub total	390.820.504	53.419.897	-	-	444.240.401	Sub total
<u>Aset Hak-Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
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
Nilai buku	701.314.345				651.256.894	Book value
Penyisihan atas penurunan nilai aset tetap	(5.382.238)	-	-	-	(5.382.238)	Allowance for impairment of fixed assets
Nilai buku neto	695.932.107				645.874.656	Net book value

11. FIXED ASSETS, NET

The details of fixed assets, net are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 2022	Saldo Awal/ Beginning Balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassifications	Saldo Akhir/ Ending Balance	For the year ended December 31, 2022
<u>Biaya Perolehan</u>						<u>Cost</u>
<u>Kepemilikan 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	217.377.730	781.587	-	-	218.159.317	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	18.800.423	-	-	-	18.800.423	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	28.329.763	-	-	202.800	28.532.563	Transportation equipment
Sub total	1.089.878.250	781.587	-	202.800	1.090.862.637	Sub total
<u>Aset Hak-Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
Kendaraan	2.910.257	-	-	(202.800)	2.707.457	Transportation equipment
Total Biaya Perolehan	1.092.788.507	781.587	-	-	1.093.570.094	Total Cost
<u>Akumulasi Penyusutan</u>						<u>Accumulated Depreciation</u>
<u>Kepemilikan Langsung</u>						<u>Direct Ownership</u>
Bangunan	44.250.466	15.980.300	-	-	60.230.766	Buildings
Bangunan dalam rangka bangun, kelola dan alih	104.869.017	21.264.027	-	-	126.133.044	Buildings under build, operate and transfer arrangements
Peralatan proyek	143.461.774	18.803.591	-	-	162.265.365	Utility equipment
Peralatan dan perlengkapan kantor dan hotel	13.386.158	1.365.506	-	-	14.751.664	Office and hotel furniture and fixtures
Kendaraan	26.201.533	1.187.432	-	50.700	27.439.665	Transportation equipment
Sub total	332.168.948	58.600.856	-	50.700	390.820.504	Sub total
<u>Aset Hak-Guna</u>						<u>Right-of-use Assets</u>
Kendaraan	937.338	548.607	-	(50.700)	1.435.245	Transportation equipment
Total Akumulasi Penyusutan	333.106.286	59.149.463	-	-	392.255.749	Total Accumulated Depreciation
Nilai buku	759.682.221				701.314.345	Book value
Penyisihan atas penurunan nilai aset tetap	-	(5.382.238)	-	-	(5.382.238)	Allowance for impairment of fixed assets
Nilai buku neto	759.682.221				695.932.107	Net book value

Beban penyusutan dialokasikan sebagai berikut:

Depreciation expense was allocated to
the following:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Beban langsung (Catatan 24)	37.612.138	37.668.141	Direct costs (Note 24)
Beban umum dan administrasi (Catatan 26)	16.125.814	21.481.322	General and administrative expenses (Note 26)
Total	53.737.952	59.149.463	Total

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai perolehan aset tetap Kelompok Usaha yang telah disusutkan penuh namun masih digunakan adalah masing-masing sebesar Rp63.145.872 dan Rp53.303.119.

As of December 31, 2023 and 2022, the cost of the Group's fixed assets that have been fully depreciated but still being used amounted to Rp63,145,872 and Rp53,303,119, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 dan 2022, 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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Tingkat diskonto	10,70% - 10,81%	11,70% - 11,84%
Tingkat pertumbuhan dan tingkat pertumbuhan majemuk	1,52% - 3,86%	1,48% - 3,80%

Discount rate
Growth rate and
Terminal growth rate

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 December 31, 2023 and 2022, 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:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

12. PROYEK DALAM PENYELESAIAN

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, proyek dalam penyelesaian terdiri dari Icon Tower, Sudirman, Jakarta adalah masing-masing sebesar Rp3.091.269.439 dan Rp3.079.561.378.

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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Saldo awal	3.079.561.378	3.077.081.120
Penambahan tahun berjalan	11.708.061	12.745.406
Transfer ke properti investasi (Catatan 10)	-	(10.265.148)
Saldo akhir	3.091.269.439	3.079.561.378

Pada tahun 2022, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp10.265.148 telah dipindahkan ke properti investasi (Catatan 10) sehubungan dengan penyelesaian pekerjaan atas proyek tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2023, proyek dalam penyelesaian sebesar Rp3.091.269.439 (31 Desember 2022: Rp3.079.561.378) dijadikan sebagai jaminan untuk utang bank (Catatan 15).

Pada tanggal 31 Desember 2023, persentase penyelesaian atas proyek Icon Tower adalah 16,19% (31 Desember 2022: 16,19%). Saat ini Perusahaan telah menyelesaikan pembangunan basement 4 lantai dan diharapkan proyek tersebut akan dilanjutkan setelah sektor properti membaik dan pulih kembali.

Hak atas tanah dari proyek dalam penyelesaian merupakan 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 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

12. CONSTRUCTIONS IN PROGRESS

As of December 31, 2023 and 2022, construction in progress consists of Icon Tower, Sudirman, Jakarta amounted to Rp3,091,269,439 and Rp3,079,561,378, 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 year
Transfer to investment properties (Note 10)
Ending balance

In 2022, construction in progress amounted to Rp10,265,148 has been transferred to investment properties (Note 10) in connection with the completion of work on the project.

As of December 31, 2023, construction in progress amounting to Rp3,091,269,439 (December 31, 2022: Rp3,079,561,378) are pledged as collateral for bank loans (Note 15).

As of December 31, 2023, the percentage of completion of Icon Tower is 16.19% (December 31, 2022: 16.19%). Currently, the Company has completed the construction of four level basement and it is expected that the project will continue after the property sector begin to improve and recover.

The landrights associated with construction in progress represent rights for building construction or 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 years then ended December 31, 2023 and 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 dan 2022, 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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
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
Total	336.961.165	336.961.165

Nilai atas tanah pengembangan seluas 70.052m² 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 December 31, 2023 and 2022, 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:

Kampung Bandan, Jakarta
Serang, Banten
Tanjung Api-Api, South Sumatera
Muara Enim, South Sumatera

The value of land for development with an area of 70,052m² 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 dan 2022, tanah untuk pengembangan di Serang, Banten adalah seluas 1.259.566m².

Tanah yang terletak di Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan adalah tanah milik Perusahaan. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah untuk pengembangan di Tanjung Api-Api adalah seluas 58.654m².

Tanah yang terletak di Muara Enim, Sumatera Selatan adalah tanah milik DHM, entitas anak. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah untuk pengembangan di Muara Enim adalah seluas 2.157m².

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, luas tanah yang terletak di Serang, Banten, Muara Enim, Sumatera Selatan dan Tanjung Api-Api, Sumatera Selatan yang telah bersertifikat adalah 317.701m² dan luas tanah yang masih dalam proses pelepasan hak adalah 1.002.676m².

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak ada indikasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan.

14. ASET LAIN-LAIN, NETO

Akun ini terdiri dari:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023
Beban ditangguhkan atas tanah, neto	2.666.578
Lain-lain, neto	157.676
Aset lain-lain, neto	2.824.254
Dikurangi bagian lancar	213.097
Aset tidak lancar lain-lain, neto	2.611.157

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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 December 31, 2023 and 2022, land for development located at Serang, Banten has an area of 1,259,566m².

Land located at Tanjung Api-Api, South Sumatera is owned by the Company. As of December 31, 2023 and 2022, land for development located at Tanjung Api-Api has an area of 58,654m².

Land located at Muara Enim, South Sumatera is owned by DHM, a subsidiary. As of December 31, 2023 and 2022, land for development located at Muara Enim has an area of 2,157m².

As of December 31, 2023 and 2022, land area located at Serang, Banten, Muara Enim, South Sumatera and Tanjung Api-Api, South Sumatera that has been certified of 317,701m² and land area of 1,002,676m² are in the process of releasing the right.

As of December 31, 2023 and 2022, 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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
	938.278	59.500	Deferred charges on land, net
			Others, net
	997.778	121.760	Other assets, net
			Less current portion
Aset tidak lancar lain-lain, neto	876.018		Other non-current assets, net

As of December 31, 2023 and 2022, 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO

Utang bank terdiri dari:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Utang bank jangka pendek		
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	200.000.000	200.000.000
PT Bank MNC International Tbk. ^(e)	-	100.000.000
Total utang bank jangka pendek	200.000.000	300.000.000
Utang bank jangka panjang		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	1.161.200.003	1.164.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)	934.800.000	946.800.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	630.000.000	637.500.000
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	154.110.000	155.070.000
PT Bank MNC International Tbk. ^(e)	98.500.000	-
Sub total	2.978.610.003	2.903.370.000
Dikurangi biaya transaksi yang ditangguhkan	8.949.722	11.727.347
Utang bank jangka panjang, neto	2.969.660.281	2.891.642.653
Dikurangi bagian jangka pendek	132.250.000	205.460.000
Bagian jangka panjang	2.837.410.281	2.686.182.653

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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Short-term bank loans		
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	200.000.000	200.000.000
PT Bank MNC International Tbk. ^(e)	-	100.000.000
Total short-term bank loan	200.000.000	300.000.000
Long-term bank loans		
PT Bank Pan Indonesia Tbk. ^(a)	1.161.200.003	1.164.000.000
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. ^(d)	934.800.000	946.800.000
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ^(b)	630.000.000	637.500.000
PT Bank Victoria International Tbk. ^(c)	154.110.000	155.070.000
PT Bank MNC International Tbk. ^(e)	98.500.000	-
Sub total	2.978.610.003	2.903.370.000
Less deferred transaction cost	8.949.722	11.727.347
Long-term bank loans, net	2.969.660.281	2.891.642.653
Less current maturities	132.250.000	205.460.000
Long-term portion	2.837.410.281	2.686.182.653

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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.

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.

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.*

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 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)

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 di tangguhkan.

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 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas PJP1, PJP2 dan PJP3 adalah masing-masing sebesar Rp442.915.000, Rp573.615.000 dan Rp144.670.003 (31 Desember 2022: Rp444.000.000, Rp575.000.000 dan Rp145.000.000). Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan tidak menggunakan fasilitas PRK.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, suku bunga yang berlaku untuk PJP1, PJP2, dan PJP3 adalah 9,50% per tahun.

Pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Panin sebesar Rp7.291.300 (31 Desember 2022: Rp5.452.756) (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 December 31, 2023, the outstanding balance of this PJP1, PJP2 and PJP3 facilities amounted to Rp442,915,000, Rp573,615,000 and Rp144,670,003 (December 31, 2022: Rp444,000,000, Rp575,000,000 and Rp145,000,000). As of December 31, 2023 and 2022, the Company has not used the PRK facility.

As of December 31, 2023 and 2022, the interest rate for PJP1, PJP2, and PJP3 is 9.50% per annum.

As of December 31, 2023, these loans are secured by escrow account placed in Bank Panin amounting to Rp7,291,300 (December 31, 2022: Rp5,452,756) (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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023 dan 2022, 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 31 Desember 2022.

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 December 31, 2023 and 2022, 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, each, 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 December 31, 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 of restructuring 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 perpanjangan 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 extension of 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 perpanjangan 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 31 Desember 2023, saldo terutang atas fasilitas KI1, dan KI2 adalah masing-masing sebesar Rp329.250.000 dan Rp300.750.000 (31 Desember 2022: Rp333.000.000 dan Rp304.500.000).

Pada tanggal 31 Desember 2023, suku bunga yang berlaku untuk KI1 dan KI2 adalah 7,00% per tahun (31 Desember 2022: 9,70% per tahun).

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 extension of 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-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.

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.

As of December 31, 2023, the outstanding payable of KI1 and KI2 facility amounted to Rp329,250,000 and Rp300,750,000 each, respectively (December 31, 2022: Rp333,000,000 and Rp304,500,000).

As of December 31, 2023 the interest rates for KI1 and KI2 is 7.00% per annum (December 31, 2022: 9.70% per annum).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023, pinjaman-pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank BNI sebesar Rp3.151.066 (31 Desember 2022: Rp3.749.341) (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 31 Desember 2023, 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 December 31, 2023, these loan facilities are secured by escrow accounts placed in Bank BNI amounting to Rp3,151,066 (December 31, 2022: Rp3,749,341) (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 December 31, 2023, 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 *Demand Loan Kredit Korporasi (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 31 Desember 2023 dan 2022, saldo terutang atas fasilitas ini adalah 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 31 Desember 2023 dan 2022, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp100.000.000.

Pada tanggal 20 Juni 2019, Perusahaan mendapatkan fasilitas kredit baru berupa *Fixed Loan Kredit Korporasi (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 31 Desember 2023 dan 2022, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp95.770.000 dan Rp96.370.000.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria)

The Company

On November 29, 2018, the Company obtained Demand Loan Kredit Korporasi (DLKK) 1 credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 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 December 31, 2023 and 2022, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000.

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 of 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 December 31, 2023 and 2022, the outstanding payable of this facility amounted to Rp100,000,000.

On June 20, 2019, the Company obtained a new Fixed Loan Kredit Korporasi (FLKK) credit facility from Bank Victoria, with maximum principal amount of Rp100,000,000. This credit facility bears interest of 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 December 31, 2023 and 2022, the outstanding payable of this facility amounted to Rp95,770,000 and Rp96,370,000.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 dihitung 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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)

- 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.
- FLKK:
 1. 6,50% per tahun efektif dan 4,50% 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.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (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.*
- *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.*

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 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.

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 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.

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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023, bunga yang berlaku untuk fasilitas DLKK 1, DLKK 2 dan FLKK masing-masing adalah 8,00% per tahun (31 Desember 2022: 11,00% per tahun).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, pinjaman ini dijamin dengan tanah yang terletak di Kampung Bandan (Catatan 13), tanah dan bangunan Kemang Club Villas, 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 Berjangka dari 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 31 Desember 2023 dan 2022, saldo terutang atas fasilitas ini adalah sebesar Rp58.340.000 dan Rp58.700.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023, bunga yang berlaku untuk fasilitas pinjaman berjangka ini adalah 8,00% per tahun (31 Desember 2022: 11,00% per tahun).

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

The Company (continued)

As of December 31, 2023, the interest rate for DLKK 1, DLKK 2 and FLKK facility is 8.00% per annum, each (December 31, 2022: 11.00% per annum).

As of December 31, 2023 and 2022, this loan is secured by land located at Kampung Bandan (Note 13), land and building of Kemang Club Villas, 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-loan credit 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 December 31, 2023 and 2022, the outstanding payable of this facility amounted to Rp58,340,000 and Rp58,700,000.

As of December 31, 2023, the interest rate for this term-loan facility is 8.00% per annum (December 31, 2022: 11.00% per annum).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 4,50% 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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 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.

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 31 Desember 2023 and 2022, 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 31 Desember 2023 dan 2022, saldo terutang atas Fasilitas *Term Loan* masing-masing sebesar Rp934.800.000 dan Rp946.800.000.

15. BANK LOANS, NET (continued)

c. PT Bank Victoria International Tbk. (Bank Victoria) (continued)

Subsidiary (continued)

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.

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 December 31, 2023 and 2022, 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 December 31, 2023 and 2022, the outstanding loan of *Term Loan Facility* amounted to Rp934,800,000 and Rp946,800,000 each, respectively.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 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: (lanjutan)

- Tarif bunga sejak tanggal Januari 2025 adalah sebesar 9,70% per tahun.

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 31 Desember 2023, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank Mandiri sebesar Rp9.717.898 (31 Desember 2022: Rp15.256.277) (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 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh rasio keuangan yang disyaratkan.

15. BANK LOANS, NET (continued)

**d. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. (Bank Mandiri)
(continued)**

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: (continued)

- The interest rate from January 2025 is 9.70% per annum.

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 December 31, 2023, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank Mandiri amounting to Rp9,717,898 (December 31, 2022: Rp15,256,277) (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 December 31, 2023 and 2022, the Company has complied with all required financial ratios.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

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.

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 fasilitas kredit atas Pinjaman Transaksi Khusus - Baru (PTK-Restrukturisasi), dengan jumlah maksimum sebesar Rp100.000.000. Jangka waktu atas fasilitas PTK-Restrukturisasi adalah 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 31 Desember 2023, saldo pinjaman atas fasilitas ini adalah sebesar Rp98.500.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini dijamin dengan sejumlah uang dalam rekening penampungan (*escrow account*) pada Bank MNC sebesar Rp4.616.576 (31 Desember 2022: Rp9.071.727) (Catatan 4), tanah yang terletak di Pondok Bambu, Jakarta milik PT Pyramid Realty Indonesia dan jaminan perseorangan dari Bapak Hartadi Angkosubroto.

15. BANK LOANS, NET (continued)

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.

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-Restructuring) 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 December 31, 2023, this loan facility is secured by escrow accounts placed in Bank MNC amounting to Rp4,616,576 (December 31, 2022: Rp9,071,727) (Note 4), land located at Pondok Bambu, Jakarta owned by PT Pyramid Realty Indonesia and personal guarantee from Mr. Hartadi Angkosubroto.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

15. UTANG BANK, NETO (lanjutan)

e. PT Bank MNC Internasional Tbk. (Bank MNC)
(lanjutan)

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 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)

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 (one) times.

As of December 31, 2023, the Company did not comply with certain financial ratios.

16. UTANG OBLIGASI, NETO

Utang obligasi, neto terdiri dari:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Nilai Nominal		
Utang obligasi jangka panjang: Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022	300.000.000	300.000.000
Dikurangi beban emisi obligasi ditangguhkan	(2.362.035)	(3.517.970)
Utang obligasi, neto	297.637.965	296.482.030

Rincian beban emisi ditangguhkan dan akumulasi amortisasi terkait tersebut di atas adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022	3.787.294	3.787.294
Dikurangi akumulasi amortisasi beban emisi ditangguhkan	1.425.259	269.324
Neto	2.362.035	3.517.970

16. BONDS PAYABLE, NET

Bonds payable, net consist of:

<u>Nominal value</u>
Long-term bonds payable: Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022
Less deferred issuance cost
Bonds payable, net

The details of the above deferred issuance costs and the related accumulated amortization are as follows:

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase I Year 2022
Less accumulated amortization deferred issuance cost
Net

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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")

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.

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.

Obligasi Berkelanjutan II Tahap I ini dijamin 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.

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I
Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase I")

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.

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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") (lanjutan)

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.

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 dijaminan 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.

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase I
Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase I")
(continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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)

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. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

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 31 Desember 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Perusahaan telah melunasi Obligasi Berkelanjutan II Tahap II pada tanggal 3 Oktober 2022.

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds II Phase
II Year 2021 ("Continuous Bonds II Phase II")
(continued)

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.

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 December 31, 2022, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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")

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.

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 Perwaliananatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 183 tanggal 20 April 2022, sebagaimana diubah dengan Akta Adendum I Perjanjian Perwaliananatan Obligasi Berkelanjutan III Duta Anggada Realty Tahap I Tahun 2022 No. 154 tanggal 27 Mei 2022 dan Akta Adendum II Perjanjian Perwaliananatan 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. Waliamanat obligasi adalah PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk.

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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)

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.

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 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan telah memenuhi seluruh pembatasan yang diwajibkan dalam perjanjian perwaliamanatan tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, beban bunga obligasi yang terutang adalah sebesar Rp7.414.167 dan Rp6.962.083 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Akrua" pada laporan posisi keuangan konsolidasian (Catatan 18). Beban keuangan termasuk amortisasi beban emisi obligasi untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp34.158.018 dan Rp27.626.080 disajikan sebagai bagian dari akun "Beban Keuangan" pada laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian (Catatan 29).

16. BONDS PAYABLE, NET (continued)

Duta Anggada Realty Continuous Bonds III Phase
I Year 2022 ("Continuous Bonds III Phase I")
(continued)

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.

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 not exceed 3 : 1. As of December 31, 2023 and 2022, the Company has complied with the restrictions set out in the trusteeship agreements.

As of December 31, 2023 and 2022, the accrued bonds interest amounted to Rp7,414,167 and Rp6,962,083, 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 period ended December 31, 2023 and 2022 amounted to Rp34,158,018 and Rp27,626,080 which is presented as part of "Finance Expenses" in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss (Note 29).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Liabilitas kontrak atas:		
Sewa dan jasa pemeliharaan	55.894.899	38.813.336
Penjualan unit strata	52.339.459	14.756.757
Total liabilitas kontrak	108.234.358	53.570.093
Dikurangi bagian jangka pendek	97.629.447	51.925.175
Bagian jangka panjang	10.604.911	1.644.918

Estimasi realisasi liabilitas kontrak dari pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan diterima di muka adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Dalam 1 tahun	45.289.988	37.168.418
2-5 tahun	10.604.911	1.644.918
Total liabilitas kontrak	55.894.899	38.813.336

18. BEBAN AKRUAL

Akun ini terdiri dari akrual untuk:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
<u>Pihak ketiga</u>		
Pajak dan perijinan	21.324.150	36.668.630
Bunga pinjaman	17.475.144	12.501.065
Cadangan properti hotel	16.129.096	12.307.329
Bunga obligasi (Catatan 16)	7.414.167	6.962.083
Listrik, air dan telepon	4.309.764	3.890.885
Jasa tenaga ahli	3.125.454	3.772.474
Lain-lain	32.858.727	32.427.021
Sub total	102.636.502	108.529.487
<u>Pihak berelasi (Catatan 31)</u>		
Jasa pelayanan gedung	-	887.665
Total beban akrual	102.636.502	109.417.152

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
Total contract liabilities
Less current portion
Long-term portion

The estimation of contract liabilities unearned rent and service income is as follows:

In 1 year
2-5 years
Total contract liabilities

18. ACCRUED EXPENSES

This account consists of accruals for:

<u>Third parties</u>
Taxes and licenses
Loan interest
Hotel property reserve
Bonds interest (Note 16)
Electricity, water and telephone
Professional fees
Others
Sub total
<u>Related party (Note 31)</u>
Building service fee
Total accrued expenses

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

18. BEBAN AKRUAL (lanjutan)

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.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, selain akrual atas bunga pinjaman pada tabel di atas, Kelompok Usaha juga memiliki beban bunga pinjaman yang ditangguhkan atas utang bank masing-masing sebesar Rp601.171.825 dan Rp500.220.650 yang akan jatuh tempo dalam satu sampai dengan lima tahun (Catatan 15).

18. ACCRUED EXPENSES (continued)

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.

As of December 31, 2023 and 2022, 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 Rp601,171,825 and Rp500,220,650, respectively which matures in one to five years (Note 15).

19. PERPAJAKAN

a. Utang pajak:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	2.676.460	1.406.784
Pasal 23/26 dan 4(2)	11.521.587	11.500.157
Pajak final	538.980	6.481.699
Pajak Pertambahan Nilai	30.810.259	34.861.929
Pajak pembangunan	2.376.234	1.737.867
Total utang pajak	47.923.520	55.988.436

19. TAXATION

a. Taxes payable:

Income tax:
Article 21
Articles 23/26 and 4(2)
Final tax
Value Added Tax
Development tax
Total taxes payable

b. Beban pajak final:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Beban pajak final		
Perusahaan	21.391.370	19.942.609
Entitas anak	-	-
Total beban pajak final	21.391.370	19.942.609

b. Final tax expense:

Final tax expense
Company
Subsidiaries
Total final tax expense

Rincian beban pajak final adalah sebagai berikut:

The details of final tax expense are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Persewaan dan jasa	21.391.370	19.942.609
Penjualan unit strata	-	-
Total beban pajak final	21.391.370	19.942.609

Rental and services
Strata title units sold
Total final tax expense

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

19. TAXATION (continued)

c. Manfaat (beban) pajak penghasilan:

c. *Income tax benefit (expense):*

Manfaat (beban) pajak penghasilan terdiri dari:

Income tax benefit (expense) consists of:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Pajak Kini			<i>Current Tax</i>
Perusahaan	-	-	<i>Company</i>
Entitas Anak	-	-	<i>Subsidiaries</i>
Pajak Tangguhan			<i>Deferred Tax</i>
Perusahaan	(10.018.744)	6.812.721	<i>Company</i>
Entitas Anak	(331.856)	(2.623.213)	<i>Subsidiaries</i>
Manfaat (beban) Pajak penghasilan	(10.350.600)	4.189.508	<i>Income tax benefit (expense)</i>

Rekonsiliasi antara rugi sebelum pajak penghasilan sebagaimana yang disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian Kelompok Usaha dan taksiran rugi fiskal adalah sebagai berikut:

A reconciliation between loss before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss of the Group and estimated fiscal loss are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian	(333.446.932)	(425.348.721)	<i>Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss</i>
Dikurangi:			<i>Deducted:</i>
Rugi entitas anak sebelum pajak penghasilan, neto	12.518.630	23.564.264	<i>Subsidiaries' loss before income tax, net</i>
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan perusahaan	(320.928.302)	(401.784.457)	<i>Loss for the year before income tax of the Company</i>
Dikurangi:			<i>Deducted:</i>
Rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	(303.756.443)	(336.905.746)	<i>Loss from revenue already subjected to final tax, net</i>
Rugi Perusahaan sebelum tarif pajak yang berlaku	(17.171.859)	(64.878.711)	<i>Loss of the Company before applicable tax rate</i>
Perbedaan temporer:			<i>Temporary differences:</i>
Beban akrual	415.121	214.095	<i>Accrued expenses</i>
Cadangan properti hotel	1.029.256	2.684.659	<i>Hotel property reserve</i>
Penyusutan	2.512.258	415.121	<i>Depreciation</i>
Perbedaan tetap:			<i>Permanent difference:</i>
Pendapatan bunga	(140.312)	(71.641)	<i>Interest income</i>
Taksiran rugi fiskal	(13.355.536)	(61.636.477)	<i>Estimated fiscal loss</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

c. Manfaat (beban) pajak penghasilan: (lanjutan)

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
2023	13.355.536	-	2023
2022	61.636.477	61.636.477	2022
2021	88.575.828	88.575.828	2021
2020	120.188.246	120.188.246	2020
2019	87.268.138	87.268.138	2019
2018	-	18.264.135	2018
Total rugi fiskal	371.024.225	375.932.824	Estimated fiscal loss

Perhitungan pajak di atas akan digunakan sebagai dasar penyusunan pada Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun 2023 milik Perusahaan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

The above tax calculation are used as basis of the Company's income tax annual return preparation for the year ended 2023, submitted to Tax Office.

Perhitungan pajak di atas telah digunakan sebagai dasar penyusunan pada Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan untuk tahun 2022 milik Perusahaan yang disampaikan ke Kantor Pajak.

The above tax calculation was used as basis of the Company's income tax annual return preparation for the year ended 2022, submitted to Tax Office.

d. Aset pajak tangguhan, neto:

Rincian aset/liabilitas pajak tangguhan seperti yang disajikan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

d. Deferred tax assets, net:

The details of deferred tax asset/liability as presented in the consolidated statement of financial position are as follow:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Perusahaan			Company
Rugi fiskal	60.321.553	71.210.756	Fiscal loss
Cadangan properti hotel	2.271.094	1.718.398	Hotel property reserve
Beban akrual	660.900	434.464	Accrued expenses
Penyusutan	(639.286)	(730.612)	Depreciation
Sub total	62.614.261	72.633.006	Sub total
Entitas Anak	7.421.848	7.753.703	Subsidiaries
Aset pajak tangguhan, neto	70.036.109	80.386.709	Deferred tax assets, net

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset pajak tangguhan yang tidak diakui dari rugi fiskal sebesar masing-masing Rp15.888.693 dan Rp13.068.165.

As of December 31, 2023 and 2022, Unrecognized deferred tax assets on unused fiscal losses amounting to Rp15,888,693 and Rp13,068,165 each, 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

- e. Rekonsiliasi antara pajak yang dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atas rugi sebelum pajak penghasilan dan (manfaat) beban pajak penghasilan seperti disajikan dalam laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian adalah sebagai berikut:

	Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember/ Year ended December 31,		
	2023	2022	
Rugi tahun berjalan sebelum pajak penghasilan menurut laporan laba rugi dan rugi komprehensif lain konsolidasian	(333.446.932)	(425.348.721)	Loss for the year before income tax as shown in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss
Manfaat pajak penghasilan dengan tarif pajak yang berlaku	(73.358.325)	(93.576.719)	Income tax benefit based on applicable tax rates
Pengaruh pajak atas rugi bersih dari pendapatan yang telah dikenakan pajak penghasilan final, neto	67.855.967	75.155.431	Tax effects on net loss income from revenue already subjected to final tax, net
Pengaruh pajak atas beda tetap Aset pajak tangguhan yang tidak diakui	15.888.693	13.068.165	Tax effects on permanent differences Unrecognized deferred tax asset
Beban (manfaat) pajak penghasilan	10.350.600	(4.189.508)	Income tax expense (benefit)

Perusahaan

Pada tahun 2022, Perusahaan menerima beberapa Surat Tagihan Pajak ("STP") untuk pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2022 dan 2021 dengan total sebesar Rp216.691 dan Perusahaan telah membayar seluruh STP tersebut.

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.

19. TAXATION (continued)

- e. Reconciliation between tax calculated by applying the applicable tax rates to the loss before income tax and income tax (benefit) expense as presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive loss are as follows:

The Company

In 2022, the Company received various Tax Collection Letter ("STP") for tax income article 21 for fiscal year 2022 and 2021 for a total of Rp216,691 and the Company has paid for all the STP abovementioned.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

19. PERPAJAKAN (lanjutan)

Entitas Anak

Pada tahun 2022, PA menerima beberapa STP untuk pajak pertambahan nilai untuk tahun fiskal 2017, 2018, 2019 dan 2020 dengan total sebesar Rp17.500, dan pajak penghasilan pasal 21 untuk tahun fiskal 2018 dan 2017 dengan total sebesar Rp700 dan PA telah membayar seluruh STP tersebut.

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>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
PT Sumber Jayatama Nusantara	4.727.345	4.727.345
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.	4.577.496	8.277.496
PT Wisma Sarana Teknik	4.103.189	4.103.189
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.	3.100.000	11.500.000
PT Berca Schindler Lifts	880.296	2.118.462
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp2.500.000)	30.521.576	29.969.880
Total utang usaha	<u>47.909.902</u>	<u>60.696.372</u>

19. TAXATION (continued)

The Subsidiaries

In 2022, PA received various STP for value added tax for fiscal year 2017, 2018, 2019 and 2020 for a total Rp17,500, and income tax article 21 for fiscal year 2018 and 2017 for a total Rp700 and PA has paid for all the STP abovementioned.

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 abovementioned.

20. TRADE PAYABLES

Trade payables represent payables to various third party suppliers and contractors. All of the Group's trade payables are denominated in Rupiah, with details as follows:

PT Sumber Jayatama Nusantara
PT Adhi Karya (Persero) Tbk.
PT Wisma Sarana Teknik
PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk.
PT Berca Schindler Lifts
Others (each below Rp2,500,000)
Total trade payables

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Total liabilitas sewa	23.867	398.815
Dikurangi bagian jangka pendek	23.867	374.948
Bagian jangka panjang	-	23.867

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, pembayaran sewa minimum pada masa yang akan datang berdasarkan perjanjian-perjanjian sewa pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Sampai dengan satu tahun	24.082	389.023
Lebih dari satu tahun sampai dengan lima tahun	-	24.082
Total	24.082	413.105
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	215	14.290
Nilai sekarang atas pembayaran sewa minimum	23.867	398.815
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	23.867	374.948
Bagian jangka panjang	-	23.867

22. EKUITAS

Modal Saham

Susunan pemegang saham dan kepemilikan saham Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh/ Number of Shares Issued and Fully Paid	Persentase Kepemilikan/ Percentage of Ownership	Jumlah/ Amount	Shareholders
Bapak Hartadi Angkosubroto ^{*)}	1.492.409.134	47,51%	746.204.567	Mr. Hartadi Angkosubroto ^{*)}
PT Duta Anggada	1.411.887.848	44,94%	705.943.924	PT Duta Anggada
Lain-lain (masing-masing dengan kepemilikan di bawah 5%)	237.093.980	7,55%	118.546.990	Others (less than 5% ownership)
Total	3.141.390.962	100,00%	1.570.695.481	Total

^{*)} Komisaris Utama Perusahaan

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:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Total liabilitas sewa	23.867	398.815
Dikurangi bagian jangka pendek	23.867	374.948
Bagian jangka panjang	-	23.867

As of December 31, 2023 and 2022, the future minimum rental payments required under these finance lease agreements are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
Sampai dengan satu tahun	24.082	389.023
Lebih dari satu tahun sampai dengan lima tahun	-	24.082
Total	24.082	413.105
Dikurangi beban bunga yang belum jatuh tempo	215	14.290
Nilai sekarang atas pembayaran sewa minimum	23.867	398.815
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam satu tahun	23.867	374.948
Bagian jangka panjang	-	23.867

22. EQUITY

Share Capital

The Company's shareholders and their corresponding share ownership as of December 31, 2023 and 2022 are as follows:

^{*)} President Commissioner of the Company

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (lanjutan)

Modal Saham (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 31 Desember 2023 dan 2022.

Tambahan Modal Disetor

Kegiatan Perusahaan	Jumlah/ Amount	Tahun/ Year
Penawaran umum perdana dan pencatatan sebagian saham Perusahaan pada Bursa Efek Indonesia	65.000.000	1990/1990
Pembagian saham bonus	(65.000.000)	1992/1992
Penawaran saham terbatas	127.050.000	1993/1993
Pembagian saham bonus	(110.000.000)	1994/1994
Penambahan saham Perusahaan sehubungan dengan restrukturisasi pinjaman Perusahaan	876.292.004	2005/2005
Pembagian saham bonus	(715.347.741)	2007/2007
Penambahan saham Perusahaan dalam penyelesaian pinjaman Perusahaan	273.907.200	2012/2012
Pengampunan pajak	2.232.079	2016/2016
Total	454.133.542	

Utang dividen pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp1.208.440.

Kepentingan Nonpengendali

Kepentingan nonpengendali atas liabilitas neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
GBA	5.627	5.627
BEI	973	975
DHM	(2.415)	(2.412)
DBPD	(6.224)	(4.457)
PA	(25.429)	(22.161)
Total	(27.468)	(22.428)

22. EQUITY (continued)

Share Capital (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 December 31, 2023 and 2022, respectively.

Additional Paid-in Capital

Company's Corporate Actions
Initial public offering and partial listing of the Company's shares of stock on the Indonesia Stock Exchange
Distribution of bonus shares
Rights issue
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's shares in connection with the debt restructuring
Distribution of bonus shares
Issuance of the Company's share capital in settlement of the Company's loan
Tax amnesty
Total

Dividends payable as of December 31, 2023 and 2022 are amounting to Rp1,208,440, each.

Non-controlling Interests

Non-controlling interests in net liabilities of consolidated subsidiaries are as follows:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (lanjutan)

Kepentingan Nonpengendali (lanjutan)

Kepentingan nonpengendali atas rugi neto entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
DHM	(4)	(2)	DHM
BEI	(1)	(2)	BEI
DBPD	(1.766)	(1.775)	DBPD
PA	(3.269)	(8.591)	PA
Total	(5.040)	(10.370)	Total

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 31 Desember 2023 dan 2022.

22. EQUITY (continued)

Non-controlling Interests (continued)

Non-controlling interests in net loss of consolidated subsidiaries are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
DHM	(4)	(2)	DHM
BEI	(1)	(2)	BEI
DBPD	(1.766)	(1.775)	DBPD
PA	(3.269)	(8.591)	PA
Total	(5.040)	(10.370)	Total

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 includes 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 December 31, 2023 and 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

22. EKUITAS (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.

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Total pinjaman, neto	3.467.298.246	3.488.124.683
Ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.738.556.575	2.082.368.700
Rasio pengungkit neto (kali)	1,99	1,68

22. EQUITY (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:

23. OPERATING REVENUES

The details of operating revenues are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Pendapatan sewa			Rental income
Kantor	55.004.494	56.601.184	Office space
Pusat niaga	37.528.380	34.018.793	Retail area
Apartemen	33.143.330	35.786.904	Apartment
Lain-lain	23.742.302	17.135.809	Others
Sub total	149.418.506	143.542.690	Sub total
Jasa pemeliharaan			Service fees
Kantor	36.443.965	36.037.493	Office space
Pusat niaga	19.124.874	11.838.278	Retail area
Apartemen	4.753.465	4.866.190	Apartment
Sub total	60.322.304	52.741.961	Sub total
Hotel	208.761.668	121.415.728	Hotel
Lain-lain	14.698.009	12.454.993	Others
Total pendapatan usaha	433.200.487	330.155.372	Total operating revenues

Tidak terdapat transaksi dengan satu pelanggan dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

There were no transactions with single customer with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended December 31, 2023 and 2022.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

24. BEBAN POKOK PENJUALAN DAN BEBAN LANGSUNG

Rincian beban pokok penjualan dan beban langsung adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Beban pokok penjualan		
Makanan dan minuman	18.186.392	12.756.368
Lain-lain	765.627	739.903
Sub total	18.952.019	13.496.271
Beban langsung		
Penyusutan (Catatan 10 dan 11)	87.107.285	87.265.013
Listrik, air dan telepon	34.740.363	30.868.893
Gaji dan kesejahteraan karyawan	28.839.506	20.630.991
Perbaikan dan pemeliharaan	13.475.855	12.126.621
Asuransi	11.272.935	11.218.492
Jasa keamanan	10.498.811	10.981.686
Jasa pelayanan gedung (Catatan 31)	8.018.841	8.209.372
Cadangan properti hotel	6.590.620	4.739.330
Jasa kebersihan	6.332.618	7.499.028
Perlengkapan tamu	4.398.076	2.660.464
Lain-lain (di bawah Rp4.000.000)	20.929.132	19.420.415
Sub total	232.204.042	215.620.305
Total beban pokok penjualan dan beban langsung	251.156.061	229.116.576

Kelompok Usaha tidak memiliki transaksi dengan satu pemasok dengan jumlah akumulasi di atas 10% dari jumlah pendapatan usaha konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal-tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

25. BEBAN PENJUALAN

Rincian beban penjualan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Komisi	10.447.830	5.011.809
Gaji dan imbalan karyawan	7.493.515	5.768.075
Iklan dan promosi	758.843	404.701
Lain-lain	5.221.136	2.891.801
Total beban penjualan	23.921.324	14.076.386

24. COST OF SALES AND DIRECT COSTS

The details of cost of sales and direct costs are as follows:

Cost of sales
Food and beverage
Others
Sub total
Direct costs
Depreciation (Notes 10 and 11)
Electricity, water and telephone
Salaries and employee benefits
Repairs and maintenance
Insurance
Security services
Building service fees (Note 31)
Hotel property reserve
Cleaning services
Guest supplies
Others (each below Rp4,000,000)
Sub total
Total cost of sales and direct costs

The Group has no transaction with any single supplier with cumulative amount exceeding 10% of consolidated operating revenues for the years ended December 31, 2023 and 2022.

25. SELLING EXPENSES

The details of selling expenses are as follows:

Commissions
Salaries and employee benefits
Advertising and promotions
Others
Total selling expenses

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

26. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

Rincian beban umum dan administrasi adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Gaji dan imbalan karyawan	59.923.102	60.811.352
Perizinan dan pajak	18.539.507	17.461.667
Penyusutan (Catatan 11)	16.125.814	21.481.322
Tenaga ahli	15.042.818	10.600.398
Teknologi informasi	3.695.090	3.189.487
Kantor	3.408.559	3.302.778
Penyisihan penurunan atas nilai aset tetap (Catatan 11)	-	5.382.238
Lain-lain (masing-masing di bawah Rp2.000.000)	4.303.815	4.072.071
Total beban umum dan administrasi	121.038.705	126.301.313

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

The details of general and administrative expenses are as follows:

Salaries and employee benefits
Licenses and taxes
Depreciation (Note 11)
Professional fees
Technology information
Office
Allowance for impairment for fixed assets (Note 11)
Others (each below Rp2,000,000)
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, rugi neto selisih kurs atas aktivitas operasi dan lainnya.

28. OTHER EXPENSES

Other expenses consists of bank administration expense, net loss on foreign exchange attributable to operating activities and others.

29. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN

Rincian beban dan pendapatan keuangan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Beban keuangan		
Beban pembiayaan dari utang bank	306.500.484	336.253.527
Bunga obligasi (Catatan 16)	34.158.018	27.626.080
Lain-lain	641.736	1.470.278
Total beban keuangan	341.300.238	365.349.885

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

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**29. BEBAN DAN PENDAPATAN KEUANGAN
(lanjutan)**

Pendapatan keuangan terdiri dari penghasilan bunga sebesar Rp723.985 dan Rp924.790 untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha mencatat saldo liabilitas imbalan kerja karyawan sebesar Rp9.202.022 (31 Desember 2022: Rp7.929.617).

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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	
Tingkat diskonto	6,60%	7,15%	Discount rate
Kenaikan gaji	4,00%	4,00%	Salary increase
Usia pensiun	62 tahun/years	62 tahun/years	Retirement age
Tabel mortalita	TMI IV '19	TMI IV '19	Mortality table

Mutasi nilai kini liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

29. FINANCE EXPENSES AND INCOME (continued)

Finance income consists of interest income amounting to Rp723,985 and Rp924,790 for the year ended December 31, 2023 and 2022, respectively.

30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY

As of December 31, 2023, the Group recorded balance of employee benefits liability amounting to Rp9,202,022 (December 31, 2022: Rp7,929,617).

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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Awal tahun	7.929.617	11.033.871	Beginning of year
Beban jasa kini	713.429	716.137	Current service cost
Beban bunga	570.963	498.543	Interest cost
Manfaat yang dibayarkan	(346.971)	(667.397)	Benefit paid
			Past service cost due to plan amendment
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	315.351	-	
Biaya jasa lalu atas kurtailmen	-	(1.613.707)	Past service cost due to curtailment
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(1.819.807)	Adjustment due to change in benefit attribution period
Kerugian (keuntungan) aktuarial atas penyesuaian pengalaman	(244.962)	47.068	Actuarial loss (gain) experience adjustment
Kerugian (keuntungan) aktuarial atas perubahan asumsi keuangan	264.595	(265.091)	Actuarial loss (gain) from changes in financial assumption
Akhir tahun	9.202.022	7.929.617	End of year

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Mutasi liabilitas imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Awal tahun	7.929.617	11.033.871
Beban tahun berjalan	2.099.618	429.766
Beban (penghasilan) komprehensif lain	19.633	(218.023)
Pembayaran tahun berjalan	(346.971)	(667.397)
Pembayaran imbalan untuk biaya terminasi	(499.875)	(2.648.600)
Akhir tahun	9.202.022	7.929.617

Rincian beban imbalan kerja karyawan adalah sebagai berikut:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	2023	2022
Beban jasa kini	713.429	716.137
Beban bunga	570.963	498.543
Biaya jasa lalu atas kurtailmen	-	(1.613.707)
	<i>to</i>	
Biaya jasa lalu atas perubahan imbalan	315.351	-
Biaya terminasi	499.875	2.648.600
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi	-	(1.819.807)
Total beban imbalan kerja karyawan	2.099.618	429.766

Pembayaran kontribusi yang diharapkan dari kewajiban imbalan kerja pada periode mendatang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Dalam 12 bulan mendatang	528.130	452.427
Antara 1 sampai 2 tahun	178.511	210.961
Antara 2 sampai 5 tahun	2.115.122	1.041.400
Diatas 5 tahun	12.763.069	12.667.149
Total	15.584.832	14.371.937

Durasi rata-rata tertimbang dari liabilitas imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 adalah 9 tahun (2022: 10 tahun).

30. EMPLOYEE BENEFITS LIABILITY (continued)

The movements of employee benefits liability are as follows:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
2023	2022	
7.929.617	11.033.871	Beginning of year
2.099.618	429.766	Expenses during the year
19.633	(218.023)	Other comprehensive expense (income)
(346.971)	(667.397)	Payments made during the year
(499.875)	(2.648.600)	Benefit paid for termination cost
9.202.022	7.929.617	End of year

The details of employee benefits expense are as follows:

Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
2023	2022	
713.429	716.137	Current service cost
570.963	498.543	Interest cost
-	(1.613.707)	Past service cost due to curtailment
		Past service cost due
		plan amendment
315.351	-	Termination cost
499.875	2.648.600	Adjustment due to change in benefit attribution period
-	(1.819.807)	
2.099.618	429.766	Total employee benefits expenses

The following payments are expected contributions to the benefit obligation in future years:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Dalam 12 bulan mendatang	528.130	452.427
Antara 1 sampai 2 tahun	178.511	210.961
Antara 2 sampai 5 tahun	2.115.122	1.041.400
Diatas 5 tahun	12.763.069	12.667.149
Total	15.584.832	14.371.937

The weighted average duration for employee benefits liability at December 31, 2023 is 9 years (2022: 10 years).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**30. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN
(lanjutan)**

Nilai kini liabilitas imbalan kerja dan penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022	31 Desember 2021/ December 31, 2021	31 Desember 2020/ December 31, 2020	31 Desember 2019/ December 31, 2019
Nilai kini liabilitas imbalan kerja	9.202.022	7.929.617	11.033.871	12.823.071	16.691.824
Penyesuaian berdasarkan pengalaman atas liabilitas	(244.962)	47.068	(55.527)	(58.876)	(146.901)

*Present value of employee benefits obligation
Experience adjustments on liability*

Mutasi penghasilan komprehensif lain adalah sebagai berikut:

The present value of employee benefits obligation and experience adjustments on liability are as follows:

The movements of other comprehensive income are as follows:

**Tahun yang Berakhir
Pada tanggal 31 Desember/
Year Ended December 31,**

	2023	2022	
Awal tahun	8.477.648	8.259.625	<i>Beginning of year</i>
Pengakuan di tahun berjalan	(19.633)	218.023	<i>Recognized during the year</i>
Akhir tahun	8.458.015	8.477.648	<i>End of year</i>

Perubahan satu poin persentase dalam tingkat diskonto yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

A one percentage point change in the assumed discount rate would have the following effects:

	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>	
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	(646.934)	717.615	<i>Effect on the present value of employee benefits obligation</i>

Perubahan satu poin persentase dalam kenaikan/penurunan gaji yang diasumsikan akan memiliki dampak sebagai berikut:

A one percentage point change in the assumed salary increase/decrease would have the following effects:

	<u>Kenaikan/Increase</u>	<u>Penurunan/Decrease</u>	
Dampak pada nilai kini liabilitas imbalan kerja	818.921	(748.388)	<i>Effect on the present value of employee benefits obligation</i>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

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>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
<u>Piutang usaha (Catatan 5)</u>		
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	414.502	414.502
PT Graha Sarana Inti Management	1.253.385	819.490
Total	<u>1.667.887</u>	<u>1.233.992</u>
Persentase dari total aset konsolidasian	<u>0,03%</u>	<u>0,02%</u>

Piutang usaha dari pihak-pihak berelasi tidak dibebani bunga dan tidak memiliki jadwal pelunasan kembali yang tetap.

	<u>31 Desember 2023/ December 31, 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ December 31, 2022</u>
<u>Beban akrual (Catatan 18)</u>		
PT Graha Sarana Inti Management	-	887.665
Persentase dari total liabilitas konsolidasian	<u>-</u>	<u>0,02%</u>

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Pendapatan usaha (Catatan 23)</u>		
Pendapatan sewa dan jasa pemeliharaan	473.340	473.340
Persentase dari total pendapatan usaha konsolidasian	<u>0,11%</u>	<u>0,14%</u>
<u>Beban pokok penjualan dan beban langsung (Catatan 24)</u>		
Jasa pelayanan gedung	8.018.841	8.209.372
Persentase dari total beban langsung konsolidasian	<u>3,45%</u>	<u>3,81%</u>

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:

	<u>Total</u>
<u>Trade receivables (Note 5)</u>	
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	414.502
PT Graha Sarana Inti Management	819.490
Total	<u>1.233.992</u>
Percentage of total consolidated assets	<u>0,02%</u>

Trade receivables from related parties are non-interest bearing and do not fixed repayment period.

	<u>Percentage of total consolidated liabilities</u>
<u>Accrued expenses (Note 18)</u>	
PT Graha Sarana Inti Management	887.665
Percentage of total consolidated liabilities	<u>0,02%</u>

	<u>Percentage of total consolidated operating revenues</u>
<u>Operating revenue (Note 23)</u>	
Rental and service income	473.340
Percentage of total consolidated operating revenues	<u>0,11%</u>

	<u>Percentage of total consolidated direct costs</u>
<u>Cost of sales and direct costs (Note 24)</u>	
Building service fees	8.209.372
Percentage of total consolidated direct costs	<u>3,81%</u>

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

31. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK-PIHAK BERELASI (lanjutan)

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.

Hubungan dan sifat transaksi dengan pihak-pihak berelasi adalah sebagai berikut:

Pihak-pihak Berelasi/ Related Parties	Sifat Hubungan/ Nature of Relationship	Sifat Transaksi/ Nature of Transaction
Yayasan Lembaga Pusat Nusantara	Kesamaan manajemen kunci/ Common key management	Penyewaan Gedung/ Building rental
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:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Komisaris	8.067.728	7.618.198	Commissioners
Direksi	7.932.864	7.454.417	Directors
Total	16.000.592	15.072.615	Total

31. BALANCE AND TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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.

Nature of relationships and transactions with related parties are as follows:

Total compensation in the form of short-term employee benefits paid to the Company's Boards of Commissioners and Directors are as follows:

32. ASET DALAM MATA UANG ASING

Pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha memiliki aset moneter neto dalam mata uang asing. Nilai aset moneter dalam mata uang asing pada tanggal 31 Desember 2023 dan jika menggunakan nilai tukar mata uang asing pada tanggal 21 Mei, 2024 disajikan sebagai berikut:

32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY

As of December 31, 2023, the Group has monetary net assets denominated in foreign currency. The values of these monetary assets denominated in foreign currency as of December 31, 2023 and if using foreign exchange rate as of May 21, 2024 are presented as follows:

	Setara dengan Rupiah/Equivalent in Rupiah		
	31 Desember 2023 (Tanggal laporan posisi keuangan konsolidasian/ December 31, 2023 (Consolidated statements of financial position date)	21 Mei 2024 (Tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian/ May 21, 2024 (Consolidated financial statements completion date)	
Aset			Assets
Kas dan setara kas	AS\$/US\$8.475	130.655	Cash and cash equivalents
Aset neto dalam mata uang asing		130.655	Net assets in foreign currency

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

32. ASET DALAM MATA UANG ASING (lanjutan)

Pada tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, kurs penutupan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia adalah Rp15.980 (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 31 Desember 2023, aset neto dalam mata uang asing akan turun sekitar Rp4.780.

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:

- a. 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.

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:

32. ASSETS IN FOREIGN CURRENCY (continued)

As of the date of the consolidated financial statements completion date, the closing rate of exchange as published by Bank Indonesia was Rp15,980 (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 December 31, 2023, the net assets in foreign currency would decrease by Rp4,780.

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:

- a. 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.

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:

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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 (lanjutan)

- 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.
- 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 31 Desember 2023, saldo deposito berjangka yang dijadikan sebagai jaminan sehubungan dengan KPA adalah sebesar Rp273.938 (31 Desember 2022: Rp5.504.065) yang disajikan sebagai bagian dari "Aset Keuangan Tidak Lancar Lainnya" pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

**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 (continued)

- 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.
- 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 December 31, 2023, the outstanding time deposits pledged as collateral in connection with KPA amounted to Rp273,938 (December 31, 2022: Rp5,504,065) which is presented as part of "Other Non-current Financial Assets" in the consolidated statement of financial position.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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)

- 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 di perpanjang 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.

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.

**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)

- 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 apartemen 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 and 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.

On December 16, 2023, the Company entered into hotel management agreement for a service apartemen 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**33. PERJANJIAN DAN IKATAN SIGNIFIKAN
(lanjutan)**

- f. Pada tanggal 6 November 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas pinjaman dari PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., dengan jumlah sebesar Rp30.000.000. Jangka waktu fasilitas kredit 6 (enam) bulan yaitu sejak tanggal 6 November 2019 sampai dengan tanggal 1 Mei 2020. Suku bunga tahunan dari pinjaman ini sebesar 14,00% per tahun pada tahun 2019. Fasilitas ini telah diperpanjang sampai dengan 12 Mei 2022 dengan suku bunga efektif sebesar 18,00% per tahun. Angsuran fasilitas pinjaman ini mulai dibayar sejak bulan Juni 2020 sampai dengan Mei 2022.

Pada tanggal 11 Mei 2022, Batavia setuju untuk memperpanjang jangka waktu pinjaman sampai tanggal 12 Juli 2022. Pada tahun 2022, Perusahaan telah melakukan pelunasan penuh atas pinjaman dari Batavia.

- g. 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.
- h. 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)**

- f. On November 6, 2019, the Company obtained loan facility from PT Batavia Prosperindo Finance Tbk., amounting to Rp30,000,000. The loan period is 6 (six) months from November 6, 2019 to May 1, 2020. The annual interest rate on this loan is 14.00% per year in 2019. This facility has been extended until May 12, 2022 with an effective interest rate of 18.00% per annum. The installments of this loan facility will be paid starting from June 2020 to May 2022.

On May 11, 2022, Batavia agreed to extend the loan facility term until July 12, 2022. In 2022, the Company has fully settled the borrowing from Batavia.

- g. 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.
- h. 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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:

	2023				Total/Total	
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Lain-lain/ Others		
Pendapatan Usaha	149.418.506	208.761.668	60.322.304	14.698.009	433.200.487	Operating Revenues
Hasil Segmen	(4.426.454)	18.439.566	18.429.520	4.641.765	37.084.397	Segment Margin
Pendapatan Lainnya					668.527	Other Income
Beban Lainnya					(9.232.233)	Other Expenses
Beban dan Pendapatan keuangan					(340.576.253)	Finance Expense and Income
Beban Pajak Final					(21.391.370)	Final Tax Expense
Beban Pajak Penghasilan					(10.350.600)	Income Tax Expense
Rugi Tahun Berjalan					(343.797.532)	Loss for the Year
Aset dan Liabilitas						Assets and Liabilities
Aset Segmen					6.316.969.636	Segment Assets
Liabilitas Segmen					4.578.440.529	Segment Liabilities
Informasi Segmen Lainnya						Other Segment Information
Pengeluaran Modal					21.706.466	Capital Expenditures
Penyusutan					103.233.099	Depreciation

34. OPERATING SEGMENT

The following table presents revenue and profit, and certain assets and liabilities information regarding the Group's business segments:

	2023				Total/Total	
	Pendapatan sewa/ Rental income	Pendapatan hotel/ Hotel income	Jasa pemeliharaan/ Service fees	Lain-lain/ Others		
Pendapatan Usaha	143.542.690	121.415.728	52.741.961	12.454.993	330.155.372	Operating Revenues
Hasil Segmen	(12.744.738)	(35.138.589)	7.769.926	774.498	(39.338.903)	Segment Margin
Pendapatan Lainnya					4.310.778	Other Income
Beban Lainnya					(5.952.892)	Other Expenses
Beban dan Pendapatan keuangan					(364.425.095)	Finance Expense and Income
Beban Pajak Final					(19.942.609)	Final Tax Expense
Manfaat Pajak Penghasilan					4.189.508	Income Tax Benefit
Rugi Tahun Berjalan					(421.159.213)	Loss for the Year
Aset dan Liabilitas						Assets and Liabilities
Aset Segmen					6.462.680.097	Segment Assets
Liabilitas Segmen					4.380.333.825	Segment Liabilities
Informasi Segmen Lainnya						Other Segment Information
Pengeluaran Modal					15.771.706	Capital Expenditures
Penyusutan					108.746.335	Depreciation

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Aset		
Jawa	6.162.218.086	6.285.859.563
Bali	152.773.278	174.939.762
Sumatera	1.978.272	1.880.772
Total	6.316.969.636	6.462.680.097
Liabilitas		
Jawa	4.550.757.943	4.353.331.488
Bali	27.682.586	27.002.337
Total	4.578.440.529	4.380.333.825

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 31 Desember 2023 dan 2022, 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.

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:

	31 Desember 2023/ December 31, 2023	31 Desember 2022/ December 31, 2022
Assets		
Jawa	6.162.218.086	6.285.859.563
Bali	152.773.278	174.939.762
Sumatera	1.978.272	1.880.772
Total	6.316.969.636	6.462.680.097
Liabilities		
Jawa	4.550.757.943	4.353.331.488
Bali	27.682.586	27.002.337
Total	4.578.440.529	4.380.333.825

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 December 31, 2023 and 2022, 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 represents restricted cash and cash equivalents and security deposits which carrying values approximate their fair values.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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 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 December 31, 2023 and 2022, 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 loans, 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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*). 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, Kelompok Usaha menelaah metode penilaian dan mengujinya untuk validitas dengan menggunakan harga dari transaksi pasar terkini yang dapat diobservasi untuk instrumen yang sama (yaitu tanpa modifikasi dan pengemasan kembali) atau berdasarkan data pasar yang tersedia dan dapat diobservasi.

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. 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 Group 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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, 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.

<u>31 Desember 2023</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying value</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>
Aset keuangan		
<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
Total aset keuangan	89.276.621	89.276.621
Liabilitas keuangan		
<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	252.841.497
Total liabilitas keuangan	4.413.080.629	4.368.284.161

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

As of December 31, 2023 and 2022, 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.

<u>December 31, 2023</u>
Financial assets
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
Total financial assets
Financial liabilities
<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
Total financial liabilities

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

35. INSTRUMEN KEUANGAN (lanjutan)

31 Desember 2022	Nilai tercatat/ Carrying value	Nilai wajar/ Fair value
Aset keuangan		
<u>Aset lancar</u>		
Kas dan setara kas	41.595.981	41.595.981
Piutang usaha	51.243.053	51.243.053
Piutang lain-lain - pihak ketiga	8.550.898	8.550.898
<u>Aset tidak lancar</u>		
Aset keuangan tidak lancar lainnya	40.353.965	40.353.965
Total aset keuangan	141.743.897	141.743.897
Liabilitas keuangan		
<u>Liabilitas jangka pendek</u>		
Utang bank jangka pendek	300.000.000	300.000.000
Utang usaha - pihak ketiga	60.696.372	60.696.372
Utang lain-lain - pihak ketiga	54.029.384	54.029.384
Utang dividen	1.208.440	1.208.440
Beban akrual	109.417.152	109.417.152
Bagian jangka pendek atas:		
Liabilitas sewa	374.948	374.948
Utang bank jangka panjang, neto	205.460.000	205.460.000
Uang jaminan penyewa	21.090.126	21.090.126
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	135.668.879	135.668.879
<u>Liabilitas jangka panjang</u>		
Bagian jangka panjang atas:		
Liabilitas sewa	23.867	23.867
Utang bank jangka panjang, neto	2.686.182.653	2.686.182.653
Uang jaminan penyewa	27.660.057	27.660.057
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	364.551.771	364.551.771
Utang obligasi jangka panjang, neto	296.482.030	226.954.685
Total liabilitas keuangan	4.262.845.679	4.193.318.334

35. FINANCIAL INSTRUMENTS (continued)

December 31, 2022
Financial assets
<u>Current assets</u>
Cash and cash equivalents
Trade receivables
Other receivables - third parties
<u>Non-current asset</u>
Other non-current financial assets
Total financial assets
Financial liabilities
<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:
Lease liabilities
Long-term bank loans, net
Tenant deposits
Deferred loan interest
Long-term bonds payable, net
Total financial liabilities

36. TAMBAHAN INFORMASI ARUS KAS

Aktivitas investasi yang tidak mempengaruhi arus kas konsolidasian Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

36. SUPPLEMENTARY CASH FLOWS INFORMATION

Investing activities which did not affect the Group's consolidated cash flows are as follows:

	Tahun yang Berakhir Pada tanggal 31 Desember/ Year Ended December 31,		
	2023	2022	
Reklasifikasi properti investasi ke persediaan	17.105.082	17.441.088	Reclassification of investment properties to inventories
Reklasifikasi uang muka ke aset tetap	347.435	505.921	Reclassification of advances to fixed assets
Reklasifikasi beban akrual ke aset tetap	83.250	-	Reclassification of accrued expenses to fixed assets
Reklasifikasi proyek dalam penyelesaian ke properti investasi	-	10.265.148	Reclassification of constructions in progress to investment properties

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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.

Pada tahun 2023, 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 Rp33.135.025 (2022: Rp33.294.500).

**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.

In 2023, 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 Rp33,135,025 (2022: Rp33,294,500).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko pasar (lanjutan)

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 dan piutang usaha dalam mata uang asing. Saat ini, Kelompok Usaha tidak mempunyai kebijakan formal lindung nilai atas risiko nilai tukar mata uang.

Pada tanggal 31 Desember 2023, 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 tahun tersebut lebih tinggi/rendah Rp424 (31 Desember 2022: Rp114.553).

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.

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Market risk (continued)

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 and trade receivables in foreign currency. Currently, the Group does not have a formal hedging policy for foreign exchange rate exposures.

As of December 31, 2023, 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 higher/lower by Rp424 (December 31, 2022: Rp114,553).

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko kredit (lanjutan)

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.

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 31 Desember 2023 dan 2022.

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 31 Desember 2023 dan 2022, total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya masing-masing sebesar Rp699 miliar dan Rp854 miliar. Sehubungan dengan hal diatas, Kelompok Usaha berencana untuk terus melakukan rencana tertentu (Catatan 39).

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Credit risk (continued)

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.

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 December 31, 2023 and 2022.

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 December 31, 2023 and 2022, its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp699 billion and Rp854 billion each, respectively. In connection with above matters, the Group plans to continuously do the certain plans (Note 39).

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(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:

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	-	Long-term bonds payable, net
Total	678.044.887	3.672.611.864	71.373.600	Total

31 Desember 2022/December 31, 2022

	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	300.000.000	-	-	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	60.696.372	-	-	Trade payables - third parties
Utang lain-lain - pihak ketiga	54.029.384	-	-	Other payables - third parties
Utang dividen	1.208.440	-	-	Dividends payable
Beban akrual	109.417.152	-	-	Accrued expenses
Liabilitas sewa	374.948	23.867	-	Lease liabilities
Utang bank jangka panjang	205.460.000	2.197.266.100	500.643.900	Long-term bank loans
Uang jaminan penyewa	21.090.126	27.660.057	-	Tenant deposits
Beban bunga pinjaman yang ditangguhkan	135.668.879	364.551.771	-	Deferred loan interest
Utang obligasi jangka panjang, neto	-	296.482.030	-	Long-term bonds payable, net
Total	887.945.301	2.885.983.825	500.643.900	Total

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**37. TUJUAN DAN KEBIJAKAN MANAJEMEN
RISIKO KEUANGAN (lanjutan)**

Risiko likuiditas (lanjutan)

Tabel berikut ini menunjukkan perubahan pada liabilitas yang timbul dari aktivitas pendanaan:

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023/
Year ended December 31, 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	(24.759.997)	2.777.625	-	3.169.660.281	Bank loans
Utang obligasi jangka panjang, neto	296.482.030	-	1.155.935	-	297.637.965	Long-term bonds payable, net
Liabilitas sewa	398.815	(374.948)	-	-	23.867	Lease liabilities
Utang dividen	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Dividends payable
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	3.489.731.938	(25.134.945)	3.933.560	-	3.468.530.553	Total liabilities from financing activities

**37. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVE
AND POLICIES (continued)**

Liquidity risk (continued)

The table below summarizes the changes in liabilities arising from financing activities:

Tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022/
Year ended December 31, 2022

	Saldo Awal/ Beginning Balance	Arus Kas Neto/ Net Cash Flows	Beban Ditangguhkan/ Deferred Charges	Lain-lain/ Others	Saldo Akhir/ Ending Balance	
Utang bank	3.110.530.245	77.100.000	4.012.408	-	3.191.642.653	Bank loans
Utang obligasi jangka panjang, neto	-	296.212.706	269.324	-	296.482.030	Long-term bonds payable, net
Utang obligasi jangka pendek	294.840.589	(296.325.000)	1.484.411	-	-	Short-term bonds payable
Pinjaman jangka panjang	4.000.000	(4.000.000)	-	-	-	Long-term borrowing
Liabilitas sewa	976.865	(578.050)	-	-	398.815	Lease liabilities
Utang dividen	1.208.440	-	-	-	1.208.440	Dividends payable
Total liabilitas dari aktivitas pendanaan	3.411.556.139	72.409.656	5.766.143	-	3.489.731.938	Total liabilities from financing activities

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.

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.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

38. TUNTUTAN HUKUM (lanjutan)

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 permohonan 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.

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 tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha telah melaporkan total rugi komprehensif konsolidasian sebesar Rp344 miliar, defisit sebesar Rp295 miliar, dan total liabilitas jangka pendek konsolidasiannya melebihi total aset lancar konsolidasiannya sebesar Rp699 miliar pada tanggal 31 Desember 2023.

38. LITIGATION (continued)

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 Supreme Court, in its decision letter No. 596 K/Pdt/2021, rejected the cassation request of the Company dated April 5, 2020. On December 9, 2021, the Company submitted a request for 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.

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 year ended December 31, 2023, the Group reported a consolidated total comprehensive loss of Rp344 billion, deficit amounting to Rp295 billion and its consolidated total current liabilities exceeded its consolidated total current assets by Rp699 billion as of December 31, 2023.

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
DAN ENTITAS ANAKNYA
CATATAN ATAS LAPORAN
KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

39. KELANGSUNGAN USAHA (lanjutan)

Sehubungan dengan hal-hal di atas, Kelompok Usaha berencana untuk terus melakukan hal-hal berikut untuk memperbaiki kondisi keuangan:

- 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 (continued)

In connection with above matters, the Group plans to continuously do the following items to improve the 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 31 Desember 2023
dan untuk Tahun yang Berakhir
pada Tanggal tersebut
(Disajikan dalam ribuan Rupiah,
Kecuali Dinyatakan Lain)**

**PT DUTA ANGGADA REALTY Tbk.
AND ITS SUBSIDIARIES
NOTES TO THE CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS
As of December 31, 2023 and
For the Year then Ended
(Expressed in thousands of Indonesian Rupiah,
Unless Otherwise Stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH TANGGAL PERIODE
PELAPORAN**

- a. Sejak tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran atas utang bank kepada Bank Mandiri sebesar Rp4.500.000 (Catatan 15).
- b. Sejak tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, Perusahaan telah melakukan pembayaran utang bank atas fasilitas FLKK kepada Bank Victoria sebesar Rp300.000 (Catatan 15).
- c. Sejak tanggal 1 Januari 2024 sampai dengan tanggal penyelesaian laporan keuangan konsolidasian, PA telah melakukan pembayaran utang bank kepada Bank Victoria sebesar Rp225.000 (Catatan 15).
- d. Pada tanggal 20 Maret 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.

**40. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE
REPORTING PERIOD**

- a. *Since January 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, the Company has partially settled bank loans from Bank Mandiri amounting to Rp4,500,000 (Note 15).*
- b. *Since January 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 Rp300,000 (Note 15).*
- c. *Since January 1, 2024 until the completion of this consolidated financial statements, PA has partially settled bank loans from Bank Victoria amounting to Rp225,000 (Note 15).*
- d. *On March 20, 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.