

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan Konsolidasian
Tanggal 31 Desember 2023
Dan Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut
Dan Laporan Auditor Independen**

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	4
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	6
Laporan Arus Kas Konsolidasian	7
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	8

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
DAN ENTITAS ANAK**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adam
Alamat Kantor : Jl. Palakali Raya No. 49 Kukusan Beji, Kota Depok 16425
Alamat Domisili : Jl. Siaga Raya No. 17B RT 001/ RW 004, Kel. Pejaten Barat Kec. Pasar Minggu Jakarta
Jabatan : Direktur Utama

Nama : Bayu Setiawan
Alamat Kantor : Jl. Palakali Raya No. 49 Kukusan Beji, Kota Depok 16425
Alamat Domisili : Bukit Rivana, Blok 1-2 No. 20, RT 003/ RW 004, Bedahan Sawangan, Depok
Jabatan : Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan **PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan Entitas Anak**;
2. Laporan keuangan **PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan Entitas Anak** telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Seluruh informasi dalam laporan keuangan **PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan Entitas Anak** telah dimuat secara lengkap dan benar;
b. Laporan keuangan **PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan Entitas Anak** tidak mengandung informasi atau fakta material tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal **PT Diamond Citra Propertindo Tbk dan Entitas Anak**.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 Maret 2024



Adam
Direktur Utama

Bayu Setiawan
Direktur

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Laporan No. 00365/2.0459/AU.1/03/1664-5/1/III/2024

Pemegang Saham, Komisaris dan Direksi
PT Diamond Citra Propertindo Tbk

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Diamond Citra Propertindo Tbk 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 penghasilan 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 konsolidasian dan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. 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 audit kami.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling material dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode ini. Hal-hal 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.

Kami telah menetapkan hal-hal yang dijelaskan di bawah ini sebagai hal audit utama yang akan dikomunikasikan dalam laporan kami.

Pengakuan Pendapatan

Sebagaimana diungkapkan dalam Catatan 25 tentang pendapatan atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, pada tanggal 31 Desember 2023, Kelompok Usaha telah mengakui pendapatan sebesar Rp23.589.866.267 dari penjualan apartemen dan sewa.

Pengakuan pendapatan merupakan hal audit utama karena nilai tercatat pendapatan material terhadap laba Kelompok Usaha. Kami mengidentifikasi pengakuan pendapatan sebagai hal audit utama karena pendapatan merupakan salah satu indikator utama dalam penilaian kinerja Kelompok Usaha, sehingga memiliki risiko bawaan atas manipulasi jumlah dan waktu pendapatan yang diakui oleh manajemen untuk mencapai ekspektasi tertentu.

Dalam penentuan harga transaksi, Kelompok Usaha mempertimbangkan apakah harga jual dari persediaan termasuk komponen pembiayaan yang material.

Kelompok Usaha juga mengevaluasi kapan pengendalian atas persediaan telah dialihkan ke pelanggan sebagai dasar penentuan pengakuan penjualan, yakni pengakuan pada suatu titik waktu atau sepanjang waktu. Pendapatan dari penjualan persediaan diakui pada suatu titik waktu pada saat persediaan diserahkan kepada pelanggan. Penentuan waktu pengakuan penjualan membutuhkan pertimbangan apakah Kelompok Usaha telah mengalihkan risiko dan manfaat kepemilikan persediaan secara material kepada pelanggan dan apakah Kelompok Usaha masih memiliki keterlibatan yang berkelanjutan atas persediaan.



Tanggapan Audit

Bagaimana audit kami merespons hal audit utama, kami melakukan prosedur audit atas hal ini termasuk;

- Kami memperoleh pemahaman dan melakukan pengujian pengendalian internal utama atas proses pengakuan pendapatan Kelompok Usaha, kebijakan dan prosedur penjualan unit. Termasuk memahami jenis transaksi penjualan selama tahun tersebut. Kami melakukan pengujian atas analisis manajemen mengenai pengakuan pendapatan atas unit dan melakukan pengujian rinci atas sampel transaksi penjualan.
- Kami membaca kontrak penjualan dan menerapkan pemahaman kami tentang kontrak ini dalam menilai kelengkapan dan akurasi pendapatan. Secara khusus, pemahaman kami juga memungkinkan kami untuk mengevaluasi pertimbangan yang digunakan dalam menentukan waktu pengakuan pendapatan;
- Dalam penentuan harga transaksi, kami memilih sampel kontrak dari data kontrak penjualan dan mengidentifikasi ketentuan pembayaran. Kami menelusuri kontrak terpilih ini ke perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen, yang meliputi perhitungan apakah komponen pembiayaan dari kontrak Kelompok Usaha dengan pelanggan adalah material. Kami menguji perhitungan komponen pembiayaan yang disiapkan oleh manajemen.

Informasi Lainnya

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

Opini audit 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 dan, dalam pelaksanaannya, 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 perundangundangan yang berlaku.

Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan Konsolidasian

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.

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.

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

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 yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit 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 secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan konsolidasian tersebut.



Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan Konsolidasian(lanjutan)

Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, 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 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 pengendalian internal.
- Memperoleh 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 keefektivitasan 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 material atas kemampuan Kelompok Usaha untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Kelompok Usaha tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- 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.

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit yang material, termasuk setiap defisiensi material 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 seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, pengamanan terkait.

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

KANTOR AKUNTAN PUBLIK HELIANTONO & REKAN

Andiek Nugroho, SE., Ak., M.Ak., CA., CPA
Registrasi Akuntan Publik No AP. 1664

Jakarta, 27 Maret 2024



PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2, 5, 30, 31	5.691.427.129	6.874.385.712
Piutang usaha	2, 6, 30, 31		
Pihak ketiga		3.603.243.076	18.945.046.233
Piutang lain - lain	2, 7, 29, 30		
Pihak ketiga		-	69.101.248.943
Persediaan	2, 8	136.006.898.737	159.596.765.004
Biaya dibayar dimuka	9	22.967.425	126.031.005
Pajak dibayar dimuka	2, 10	1.812.258.625	80.506.094
Total Aset Lancar		147.136.794.992	254.723.982.991
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain - lain	2, 7, 29, 30		
Pihak ketiga		1.299.199.508	126.549.920.887
Pihak berelasi		603.500.000	148.280.787.950
Tanah dalam pengembangan	2, 11	81.549.333.390	71.735.979.057
Aset tetap - neto	2, 12	675.727.161	986.040.787
Uang muka	2, 14	404.926.289.600	46.000.000.000
Properti investasi	2, 13	11.383.555.487	12.148.808.632
Total Aset Tidak Lancar		500.437.605.146	405.701.537.313
TOTAL ASET		647.574.400.138	660.425.520.304

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha			
Pihak ketiga	2, 15, 30, 31	4.402.751.319	10.055.720.593
Utang lain - lain			
Pihak ketiga	2, 16, 30, 31	-	15.346.635.270
Utang pajak	2, 18	9.585.936	198.195.217
Pendapatan ditangguhkan	2, 17	192.795.097.548	179.984.660.596
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	2, 19, 30, 31	46.334.075.234	27.175.761.126
Total Liabilitas Jangka Pendek		243.541.510.037	232.760.972.802
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang lain - lain	2, 16, 30, 31		
Pihak ketiga		-	18.618.348.104
Pihak berelasi		-	645.487.011
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:			
Utang bank	2, 19, 31	52.086.703.277	62.231.531.596
Liabilitas imbalan kerja	2, 20	1.042.603.654	1.624.026.821
Total Liabilitas Jangka Panjang		53.129.306.931	83.119.393.532
TOTAL LIABILITAS		296.670.816.968	315.880.366.334

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
EKUITAS			
Modal saham - nilai nominal Rp20			
Modal dasar - 20.120.000.000 saham			
Modal ditempatkan dan disetor 7.431.530.800 saham pada tanggal 31 Desember 2023, 7.177.000.382 saham pada tanggal 31 Desember 2022	21	148.630.616.000	143.540.007.640
Tambahan modal disetor	22	154.685.723.750	154.712.655.270
Saldo laba:	23		
- Dicadangkan		532.475.586	532.475.586
- Tidak dicadangkan		46.367.378.690	45.061.820.597
Jumlah ekuitas yang dapat Distribusikan kepada Pemilik entitas induk		350.216.194.026	343.846.959.093
Kepentingan non - pengendali	24	687.389.144	698.194.877
TOTAL EKUITAS		350.903.583.170	344.545.153.970
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		647.574.400.138	660.425.520.304

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
PENDAPATAN NETO	2, 25	23.589.866.267	30.007.170.203
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2, 26	(7.176.959.880)	(11.421.285.657)
LABA BRUTO		16.412.906.387	18.585.884.546
Beban penjualan	2, 27	(1.870.865.623)	(1.521.879.580)
Beban umum dan administrasi	2, 27	(6.326.083.687)	(8.431.568.907)
JUMLAH BEBAN USAHA		(8.196.949.310)	(9.953.448.487)
LABA USAHA		8.215.957.077	8.632.436.059
Pendapatan (beban) lain - lain			
Penghasilan keuangan	2	26.358.894	103.779.191
Keuntungan imbalan kerja	2, 20	538.602.133	-
Beban keuangan	2, 19	(6.939.240.121)	(7.095.831.028)
RUGI SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		1.841.677.983	1.640.384.222
BEBAN PAJAK FINAL	2, 18	(589.746.657)	(750.179.255)
LABA NETO TAHUN BERJALAN		1.251.931.326	890.204.967
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA			
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:			
Pengkukuran kembali program imbalan kerja pasti	2, 20	42.821.034	321.131.880
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		1.294.752.360	1.211.336.847

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN (lanjutan)
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		1.250.393.910	889.850.089
Kepentingan non - pengendali		1.537.416	354.878
Total		1.251.931.326	890.204.967
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		1.305.558.094	1.266.729.512
Kepentingan non - pengendali		(10.805.733)	(55.392.665)
Total		1.294.752.361	1.211.336.847
LABA PER SAHAM	28	0,17	0,12

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Laba	Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk						
	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Kepentingan Non-pengendali	Total Ekuitas	
			Dicadangkan	Tidak Dicadangkan	Total		
Saldo 31 Desember 2021	143.540.007.640	154.685.723.750	532.475.586	43.795.091.085	342.553.298.061	753.587.542	343.306.885.603
Penambahan modal saham melalui exercise waran seri I	-	26.931.520	-	-	26.931.520	-	26.931.520
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	889.850.089	889.850.089	354.878	890.204.967
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	376.879.423	376.879.423	(55.747.543)	321.131.880
Saldo 31 Desember 2022	143.540.007.640	154.712.655.270	532.475.586	45.061.820.597	343.846.959.093	698.194.877	344.545.153.970
Penambahan modal saham melalui exercise waran seri	5.090.608.360	(26.931.520)	-	-	5.063.676.840	-	5.063.676.840
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	1.250.393.910	1.250.393.910	1.537.416	1.251.931.326
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	55.164.183	55.164.183	(12.343.149)	42.821.034
Saldo 31 Desember 2023	148.630.616.000	154.685.723.750	532.475.586	46.367.378.690	350.216.194.026	687.389.144	350.903.583.170

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
ARUS KAS (UNTUK) DARI AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		51.757.995.886	88.720.043.405
Pembayaran kas kepada kontraktor		(12.829.929.155)	(31.614.694.752)
Pembayaran kas kepada karyawan		1.808.360.000	(2.004.204.082)
Pembayaran kas untuk operasi lainnya		(39.338.852.678)	(4.753.284.860)
Pembayaran kas untuk pajak final		(589.746.657)	(750.179.255)
Penerimaan kas dari penghasilan Keuangan dan lainnya		151.283.912	576.691.583
Pembayaran kas untuk beban keuangan		(6.432.627.706)	(7.204.979.828)
Arus Kas Neto (Digunakan Untuk) Diperoleh Dari Aktivitas Operasi		(5.473.516.398)	42.969.392.211
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI			
Perolehan tanah dalam pengembangan	11	(9.813.536.334)	(28.398.086.274)
Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(9.813.536.334)	(28.398.086.274)
ARUS KAS DARI (UNTUK) AKTIVITAS PENDANAAN			
Penerimaan pinjaman bank jangka panjang	19	15.000.000.000	-
Penerimaan dari setoran modal	21	5.090.608.360	-
Pembayaran pinjaman bank	19	(5.986.514.211)	(16.668.894.482)
Kenaikan piutang kepada pihak berelasi		-	(54.032.106.033)
Kenaikan piutang lain - lain pihak ketiga		-	(4.513.577.938)
Penurunan utang lain - lain pihak berelasi		-	(75.314.511)
Arus Kas Neto Diperoleh Dari (Digunakan untuk) Aktivitas Pendanaan		14.104.094.149	(75.289.892.964)
PENURUNAN NETO KAS DAN BANK		(1.182.958.583)	(60.718.587.027)
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	5	6.874.385.712	67.592.972.739
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	5	5.691.427.129	6.874.385.712

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

Pendirian Perusahaan

PT Diamond Citra Propertindo Tbk (“Perusahaan”) didirikan berdasarkan Akta Notaris No. 86 tanggal 29 Desember 2014 dari Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta. Akta pendirian Perusahaan tersebut telah memperoleh pengesahan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat keputusan AHU-0000274.AH.01.01.Tahun 2015 tanggal 6 Januari 2015 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia, tertanggal 11 Juni 2021 nomor 047, Tambahan nomor 019695. Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir berdasarkan Akta No laba per saham Selatan, yang mengesahkan peningkatan modal ditempatkan dan disetor sebagai hasil dari exercise Waran Seri I. Akta ini disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan No. AHU-0076681.AH.01.11 Tahun 2023 tanggal 12 April 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 Anggaran Dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Kelompok Usaha meliputi bidang perdagangan dan jasa, pembangunan, pengangkutan dan percetakan. Saat ini, kegiatan usaha utama Kelompok Usaha adalah bergerak dalam bidang *real estate*.

Kantor pusat Kelompok Usaha berlokasi di Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat. Perusahaan beroperasi secara komersial pada bulan Januari 2015.

PT Karya Permata Inovasi Indonesia adalah entitas induk Kelompok Usaha dan pemegang saham pengendali Kelompok Usaha.

Penawaran Umum Saham

Pada tanggal 11 Februari 2020 Kelompok Usaha memperoleh pernyataan efektif dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui Surat Nomor S-00952/BEI.PP3/02-2020 untuk melakukan Penawaran Umum Perdana Saham sebanyak 2.147.000.000 saham biasa atas nama dengan nilai nominal Rp20 per saham dengan harga penawaran sebesar Rp104 per saham dan 1.610.250.000 Waran Seri 1 yang menyertai saham biasa atas nama yang dikeluarkan dalam rangka penawaran umum. Pada tanggal 14 Februari 2020, saham dan Waran Seri 1 tersebut telah dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia.

Struktur Entitas Anak

Rincian Entitas Anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Nama Entitas	Domisili	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan		Mulai Operasional Komersial	Total Aset Sebelum Eliminasi	
			2023	2022		2023	2022
Kepemilikan langsung							
<u>Entitas anak</u>							
PT Arba Propertindo	Jakarta	Pengembang properti	99,44%	99,44%	2018	529.726.405.443	531.510.948.250
Tidak langsung							
PT Kalibata Inovasi Maju	Jakarta	Pengembang properti	99,90%	99,90%	2020	469.915.035.798	399.087.213.065

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Akuisisi Entitas Anak

PT Arba Propertindo (AP)

Berdasarkan Akta Notaris No. 110 dari Rosida Rajagukguk - Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 22 Juli 2019, Kelompok Usaha melakukan akuisisi saham AP melalui setoran saham atas peningkatan modal dasar dan disetorkan AP sebanyak 410.000 lembar saham atau setara Rp41.000.000.000. Dalam Akta Notaris yang sama, diputuskan juga pengalihan saham AP dari KPII ke Kelompok Usaha yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Saham No. 111 dari Rosida Rajagukguk - Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta tanggal 22 Juli 2019 sebanyak 376.669 lembar saham atau setara Rp37.669.000.000 sehingga kepemilikan saham Kelompok Usaha atas AP menjadi sebesar 786.669 lembar saham atau setara 99,44% dari modal disetorkan AP. Akta tersebut telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia AHU-0041113.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 24 Juli 2019.

Pembelian saham AP oleh Kelompok Usaha dari KPII dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp48.957.808.285. Cara pembayaran atas pembelian saham tersebut adalah dengan *set-off* piutang PT KPII kepada Kelompok Usaha sebesar Rp43.913.799.254 dan sisanya sebesar Rp5.044.009.031 dengan penyerahan kas.

PT Kalibata Inovasi Maju (KIM)

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham KIM No. 44 tertanggal 17 April 2020 para pemegang saham sepakat untuk pemindahan hak atas saham PT. Cipta Permata Properti Indonesia sebanyak 24.999.999 saham kepada AP.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham KIM No. 54 tertanggal 22 April 2020 para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dan modal disetor yang semula modal dasar Kelompok Usaha Rp250.000.000 menjadi Rp44.000.000.000 dan modal disetor yang semula Rp250.000.000 menjadi Rp11.000.000.000.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham KIM No. 06 tertanggal 9 Juni 2021 para pemegang saham menyetujui untuk meningkatkan modal dasar dan modal disetor yang semula modal dasar Kelompok Usaha Rp 44.000.000.000 menjadi Rp600.000.000.000 dan modal disetor yang semula Rp11.000.000.000 menjadi Rp300.000.000.000.

Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan Dewan Komisaris Direksi dan Komite Audit Kelompok Usaha adalah sebagai berikut:

<u>Komisaris:</u>	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Komisaris Utama	: Anisah	Anisah
Komisaris	: Tjandra Tjokrodiponto	Tjandra Tjokrodiponto
Komisaris Independen	: Iwan Gunarwan Baroto	Iwan Gunarwan Baroto
<u>Direksi:</u>		
Direktur Utama	: Adam	Adam
Direktur	: Bayu Setiawan	Bayu Setiawan
<u>Komite Audit</u>		
Ketua	: Iwan Gunarwan Baroto	Iwan Gunarwan Baroto
Anggota	: Heris Risdiyanto	Ermida Lindra

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM (lanjutan)

Dewan Komisaris, Direksi, Komite Audit, Sekretaris Perusahaan dan Karyawan (lanjutan)

Sekretaris Perusahaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah dan Ermida Lindra.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 Perusahaan dan entitas anak (secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai "Kelompok Usaha") mempekerjakan masing - masing 18 dan 13 karyawan tetap (Tidak diaudit).

Penerbitan Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian ini telah diotorisasi untuk diterbitkan oleh Dewan Direksi Perusahaan, selaku pihak yang bertanggung jawab atas penyusunan dan penyelesaian laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 19 Maret 2024

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

Kepatuhan terhadap Standar Akuntansi Keuangan (SAK)

Laporan keuangan Kelompok Usaha telah disusun dan disajikan sesuai dengan SAK di Indonesia yang meliputi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan - Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI"), serta Peraturan No. VIII.G.7 yang diterbitkan oleh BAPEPAM-LK, tentang Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik.

Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian, kecuali laporan arus kas konsolidasian, telah disusun secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan (*historical cost*), kecuali untuk akun - akun tertentu yang diukur berdasarkan basis lain seperti yang dijelaskan dalam kebijakan akuntansi terkait.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, dan dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian konsisten dengan yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kecuali untuk penerapan PSAK yang baru dan revisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2023 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi penerapan kebijakan akuntansi dan jumlah aset, liabilitas, pendapatan dan beban yang dilaporkan. Walaupun estimasi ini dibuat berdasarkan pengetahuan terbaik manajemen dan pertimbangan atas kejadian dan tindakan saat ini, hasil yang sebenarnya mungkin berbeda dari jumlah yang diestimasi. Hal - hal yang melibatkan pertimbangan atau kompleksitas yang lebih tinggi atau hal - hal di mana asumsi dan estimasi adalah signifikan terhadap laporan keuangan konsolidasian diungkapkan dalam Catatan 3 atas laporan keuangan konsolidasian.

Mata uang fungsional dan pelaporan yang digunakan oleh Kelompok Usaha adalah Rupiah

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penerapan PSAK yang Baru dan Direvisi

Kelompok Usaha telah menerapkan PSAK yang baru dan revisi, yang berlaku efektif tanggal 1 Januari 2023:

- Amandemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amandemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amandemen PSAK 16 : Aset tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;
- Amandemen PSAK 25 : Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan yang tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amandemen PSAK 46 : Pajak Penghasilan tentang Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal.

Penerapan standar yang direvisi tidak mengakibatkan perubahan substansial terhadap kebijakan akuntansi Kelompok Usaha dan tidak memiliki dampak material terhadap jumlah yang dilaporkan untuk tahun berjalan.

Dasar konsolidasian

Entitas Anak adalah seluruh entitas di mana Kelompok Usaha memiliki pengendalian. Kelompok Usaha mengendalikan investee ketika (a) memiliki kekuasaan atas investee, (b) eksposur atau hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan investee, dan (c) memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas investee untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil. Kelompok Usaha menilai kembali apakah Kelompok Usaha mengendalikan investee jika fakta dan keadaan mengindikasikan adanya perubahan terhadap satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian.

Konsolidasi atas Entitas Anak dimulai sejak tanggal Kelompok Usaha memperoleh pengendalian atas Entitas Anak dan berakhir ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas Entitas Anak. Penghasilan dan beban Entitas Anak dimasukkan atau dilepaskan selama tahun berjalan dalam laba rugi dari tanggal diperolehnya pengendalian sampai dengan tanggal ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian atas Entitas Anak.

Laba rugi dan setiap komponen dari penghasilan komprehensif lain diatribusikan kepada pemilik Entitas Induk dan kepentingan non pengendali, meskipun hal tersebut mengakibatkan kepentingan non pengendali memiliki saldo defisit. Jika diperlukan, dilakukan penyesuaian atas laporan keuangan Entitas Anak guna memastikan keseragaman dengan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha. Mengeliminasi secara penuh aset dan liabilitas, penghasilan, beban, dan arus kas dalam intra Kelompok Usaha terkait dengan transaksi antar entitas dalam Kelompok Usaha.

Perubahan dalam bagian kepemilikan atas Entitas Anak yang tidak mengakibatkan hilangnya pengendalian pada Entitas Anak dicatat sebagai transaksi ekuitas. Setiap perbedaan antara jumlah tercatat kepentingan non pengendali yang disesuaikan dan nilai wajar imbalan yang dibayar atau diterima diakui secara langsung di ekuitas dan mengatribusikannya kepada pemilik Entitas Induk.

Ketika Kelompok Usaha kehilangan pengendalian pada entitas anak, maka Kelompok Usaha menghentikan pengakuan atas aset (termasuk *goodwill*), liabilitas dan komponen lain dari ekuitas terkait, sementara keuntungan atau kerugian yang dihasilkan diakui pada laba rugi. Bagian dari investasi yang tersisa diakui pada nilai wajar.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Kombinasi Bisnis

Kelompok Usaha menerapkan metode akuisisi untuk mencatat kombinasi bisnis. Imbalan yang dialihkan untuk akuisisi suatu entitas anak adalah sebesar nilai wajar aset yang dialihkan, liabilitas yang diambil alih dan kepentingan ekuitas yang diterbitkan oleh Kelompok Usaha. Beban akuisisi terkait dibebankan pada saat terjadinya. Aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas serta liabilitas kontinjensi yang diambil alih dalam suatu kombinasi bisnis diukur pada awalnya sebesar nilai wajar pada tanggal akuisisi.

Imbalan kontinjensi yang akan dibayarkan oleh pihak pengakuisisi diakui pada nilai wajar pada tanggal akuisisi. Perubahan nilai wajar atas imbalan kontinjensi setelah tanggal akuisisi yang diklasifikasikan sebagai aset atau liabilitas, akan diakui pada laba rugi atau sebagai penghasilan komprehensif lain sesuai dengan PSAK No. 55. Jika diklasifikasikan sebagai ekuitas, imbalan kontinjensinya tidak diukur kembali sampai penyelesaian terakhir dalam ekuitas.

Pada akuisisi bertahap, Kelompok Usaha mengakui kepentingan non pengendali sebesar nilai wajar atau sebesar bagian proporsional kepentingan non pengendali atas aset neto pihak yang di akuisisi.

Selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan, jumlah kepentingan non pengendali pada pihak yang di akuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas sebelumnya pada pihak yang di akuisisi yang melebihi nilai wajar bagian Kelompok Usaha atas aset bersih yang dapat diidentifikasi yang di akuisisi dicatat sebagai *goodwill*. Jika nilai wajar atas aset neto yang di akuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan dalam kasus pembelian dengan diskon, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Goodwill pada awalnya diakui sebesar biaya perolehan, menjadi selisih lebih nilai gabungan dari imbalan yang dialihkan dan jumlah yang diakui untuk kepentingan nonpengendali, dan setiap kepentingan yang dimiliki sebelumnya, atas jumlah neto aset teridentifikasi yang diperoleh dan liabilitas yang diambil - alih. Dalam kasus pembelian dengan diskon, jika nilai wajar atas aset neto yang di akuisisi melebihi nilai gabungan imbalan yang dialihkan, maka selisih tersebut diakui langsung dalam laba rugi.

Setelah pengakuan awal, *goodwill* diukur pada biaya perolehan dikurangi akumulasi rugi penurunan nilai. Untuk tujuan pengujian penurunan nilai, *goodwill* yang diperoleh dari suatu kombinasi bisnis, sejak tanggal akuisisi, dialokasikan ke setiap unit penghasil kas dari Kelompok Usaha yang diharapkan bermanfaat untuk kombinasi tersebut, terlepas dari apakah aset atau liabilitas lain dari pihak yang di akuisisi ditetapkan ke unit - unit tersebut.

Jika *goodwill* yang telah dialokasikan pada suatu unit penghasil kas dan bagian operasi atas unit tersebut dilepas, maka *goodwill* yang terkait dengan operasi yang dilepas tersebut dimasukkan ke dalam jumlah tercatat operasi ketika menentukan keuntungan atau kerugian dari pelepasan. *Goodwill* yang dilepas dalam keadaan tersebut diukur berdasarkan nilai relatif operasi yang dilepas dan porsi unit penghasil kas yang ditahan.

Transaksi dengan Pihak - pihak Berelasi

Sesuai dengan PSAK No. 7, "Pengungkapan Pihak - pihak Berelasi", suatu pihak dianggap berelasi jika salah satu pihak memiliki kemampuan untuk mengendalikan (dengan cara kepemilikan, secara langsung atau tidak langsung) atau mempunyai pengaruh signifikan (dengan cara partisipasi dalam kebijakan keuangan dan operasional) atas pihak lain dalam mengambil keputusan keuangan dan operasional.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan 29 atas laporan keuangan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan

Aset Keuangan

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi aset keuangan tersebut pada pengakuan awal dan tidak bisa melakukan perubahan setelah penerapan awal tersebut.

Klasifikasi dan pengukuran aset keuangan harus didasarkan pada bisnis model dan arus kas kontraktual - apakah semata dari pembayaran pokok dan bunga.

Aset keuangan diklasifikasikan dalam dua kategori sebagai berikut:

- Aset keuangan yang diukur dengan biaya amortisasi; dan
- Aset keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi atau melalui penghasilan komprehensif lain.

Aset keuangan Kelompok Usaha meliputi kas dan bank, piutang usaha dan piutang lain - lain (instrumen keuangan yang memiliki dan tidak memiliki kuotasi harga). Aset keuangan diklasifikasikan sebagai aset lancar, jika jatuh tempo dalam waktu 12 bulan, jika tidak maka aset keuangan ini diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar.

Pengukuran aset keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

- i) Aset keuangan yang diukur dengan biaya amortisasi

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya amortisasi jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata - mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

- ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI

Instrumen utang

Kelompok Usaha mengukur instrumen utang pada nilai wajar melalui OCI jika kedua kondisi berikut terpenuhi: (1) aset keuangan yang dimiliki dalam model bisnis dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan penjualan; dan (2) Persyaratan kontraktual dari aset keuangan menimbulkan pada tanggal yang ditentukan untuk arus kas yang semata - mata pembayaran pokok dan bunga atas jumlah pokok yang belum dibayar.

Untuk instrumen utang yang diukur pada nilai wajar melalui OCI, pendapatan bunga, revaluasi selisih kurs, dan kerugian atau pembalikan penurunan nilai diakui dalam laba rugi dan dihitung dengan cara yang sama seperti aset keuangan yang diukur dengan biaya perolehan amortisasi. Perubahan nilai wajar yang tersisa diakui dalam OCI. Setelah penghentian pengakuan, perubahan nilai wajar kumulatif yang diakui di OCI didaur ulang menjadi laba rugi.

Instrumen ekuitas

Setelah pengakuan awal, Kelompok Usaha dapat memilih untuk mengklasifikasikan investasi ekuitasnya secara tidak dapat dibatalkan sebagai instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI jika definisi ekuitas sesuai PSAK No. 50: Instrumen Keuangan: Penyajian dan tidak dimiliki untuk diperdagangkan. Klasifikasi ditentukan berdasarkan instrumen per instrumen.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

Instrumen ekuitas (lanjutan)

Keuntungan dan kerugian dari aset keuangan ini tidak pernah didaur ulang menjadi keuntungan atau kerugian. Dividen diakui sebagai pendapatan lain - lain dalam laba rugi pada saat hak pembayaran telah ditetapkan, kecuali jika Kelompok Usaha memperoleh keuntungan dari hasil tersebut sebagai pemulihan sebagian biaya perolehan aset keuangan, dalam hal ini, keuntungan tersebut adalah dicatat dalam OCI. Instrumen ekuitas yang ditetapkan pada nilai wajar melalui OCI tidak tunduk pada penilaian penurunan nilai.

(iii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Aset keuangan pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk aset keuangan yang dimiliki untuk diperdagangkan, aset keuangan yang ditetapkan pada pengakuan awal pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, atau aset keuangan yang wajib diukur pada nilai wajar. Aset keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Derivatif, termasuk derivatif melekat yang dipisahkan, juga diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk diperdagangkan kecuali jika ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai yang efektif. Aset keuangan dengan arus kas yang tidak semata - mata pembayaran pokok dan bunga diklasifikasikan dan diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi, terlepas dari model bisnisnya. Terlepas dari kriteria untuk instrumen utang yang akan diklasifikasikan pada biaya perolehan amortisasi atau pada nilai wajar melalui OCI, seperti dijelaskan di atas, instrumen utang dapat ditetapkan pada nilai wajar melalui laba rugi pada pengakuan awal jika hal tersebut menghilangkan, atau secara signifikan mengurangi, ketidaksesuaian akuntansi.

Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi selanjutnya disajikan dalam laporan posisi keuangan sebesar nilai wajar, dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi.

Kelompok Usaha tidak memiliki investasi dalam instrumen ekuitas, yang diklasifikasikan sebagai aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.

Aset keuangan (atau mana yang lebih tepat, bagian dari aset keuangan atau bagian dari kelompok aset keuangan serupa) dihentikan pengakuannya pada saat: (1) hak untuk menerima arus kas yang berasal dari aset tersebut telah berakhir; atau (2) Kelompok Usaha telah mengalihkan hak mereka untuk menerima arus kas yang berasal dari aset atau berkewajiban untuk membayar arus kas yang diterima secara penuh tanpa penundaan material kepada pihak ketiga dalam perjanjian "*pass-through*"; dan baik (a) Kelompok Usaha telah secara substansial, mengalihkan seluruh risiko dan manfaat dari aset, atau (b) Kelompok Usaha secara substansial tidak mengalihkan atau tidak memiliki seluruh risiko dan manfaat suatu aset, namun telah mengalihkan kendali atas aset tersebut.

Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan dalam lingkup PSAK No. 71 diklasifikasikan sebagai berikut:

- Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya amortisasi; dan
- Liabilitas keuangan yang diukur dengan nilai wajar melalui laba rugi.

Kelompok Usaha menentukan klasifikasi liabilitas keuangan mereka pada saat pengakuan awal.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Liabilitas Keuangan (lanjutan)

Seluruh liabilitas keuangan diakui pada awalnya sebesar nilai wajar dan, dalam hal pinjaman dan utang, termasuk biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung.

Liabilitas keuangan Kelompok Usaha meliputi utang usaha, utang lain - lain dan utang bank. Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo melebihi 12 bulan dan sebagai liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Pengukuran liabilitas keuangan setelah pengakuan awal tergantung pada klasifikasinya sebagai berikut:

(i) Liabilitas keuangan yang diukur dengan biaya amortisasi

Liabilitas keuangan yang diukur pada biaya amortisasi (misalnya pinjaman dan utang yang dikenakan bunga) selanjutnya diukur dengan menggunakan metode EIR. Amortisasi EIR termasuk di dalam biaya keuangan dalam laporan laba rugi konsolidasian.

(ii) Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi

Liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi termasuk liabilitas keuangan untuk diperdagangkan dan liabilitas keuangan yang ditetapkan pada saat pengakuan awal untuk diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan diklasifikasikan sebagai kelompok untuk diperdagangkan jika mereka diperoleh untuk tujuan dijual atau dibeli kembali dalam waktu dekat. Kategori ini termasuk instrumen keuangan derivatif yang diambil Kelompok Usaha yang tidak ditujukan sebagai instrumen lindung nilai dalam hubungan lindung nilai sebagaimana didefinisikan dalam PSAK No. 71. Derivatif melekat yang dipisahkan juga diklasifikasikan sebagai kelompok diperdagangkan kecuali mereka ditetapkan sebagai instrumen lindung nilai efektif

Keuntungan atau kerugian atas liabilitas yang dimiliki untuk diperdagangkan diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya pada saat liabilitas tersebut berakhir atau dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam hal suatu liabilitas keuangan yang ada digantikan oleh liabilitas keuangan lain dari pemberi pinjaman yang sama dengan persyaratan yang berbeda secara substansial, atau modifikasi secara substansial atas persyaratan dari suatu liabilitas yang ada, pertukaran atau modifikasi tersebut diperlakukan sebagai penghentian pengakuan liabilitas awal dan pengakuan liabilitas baru, dan selisih antara nilai tercatat masing - masing liabilitas diakui dalam laporan laba rugi konsolidasian.

Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai

Metode pengakuan keuntungan atau kerugian yang timbul tergantung dari apakah derivatif tersebut dimaksudkan sebagai instrumen lindung nilai, dan jika demikian, sifat dari item yang dilindung nilai.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen keuangan derivatif dan aktivitas lindung nilai (lanjutan)

Untuk derivatif yang dikategorikan sebagai lindung nilai arus kas, pada awal transaksi, Kelompok Usaha mendokumentasikan hubungan antara instrumen lindung nilai dengan item yang dilindung nilai, beserta tujuan manajemen risiko dan strategi pelaksanaan transaksi lindung nilai. Kelompok Usaha juga mendokumentasikan penilaiannya, pada saat dimulainya lindung nilai dan secara berkesinambungan, apakah derivatif yang digunakan dalam transaksi lindung nilai sangat efektif dalam menghapus dampak perubahan nilai wajar atas arus kas yang dilindung nilai.

Nilai wajar penuh derivatif lindung nilai diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo yang tersisa untuk pokok yang dilindung nilai melebihi 12 bulan, dan sebagai aset lancar atau liabilitas jangka pendek jika jatuh tempo yang tersisa kurang dari 12 bulan.

Perubahan nilai wajar derivatif yang ditetapkan dan memenuhi kriteria lindung nilai atas arus kas untuk tujuan akuntansi, bagian efektifnya, diakui di penghasilan komprehensif lain di dalam "cadangan lindung nilai arus kas". Ketika instrumen derivatif tersebut kadaluarsa atau tidak lagi memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi, maka keuntungan atau kerugian kumulatif di penghasilan komprehensif lain diakui pada laporan laba rugi.

Perubahan nilai wajar derivatif yang tidak memenuhi kriteria lindung nilai untuk tujuan akuntansi diakui langsung pada laporan laba rugi di dalam "(Kerugian) keuntungan perubahan nilai wajar derivatif - bersih".

Saling Hapus Antar Aset dan Liabilitas Keuangan

Aset dan liabilitas keuangan dapat saling hapus dan nilai bersihnya disajikan dalam laporan posisi keuangan jika, dan hanya jika, Kelompok Usaha saat ini memiliki hak yang berkekuatan hukum untuk melakukan saling hapus atas jumlah yang telah diakui tersebut dan berniat untuk menyelesaikan secara neto atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitasnya secara simultan.

Penurunan Nilai Aset Keuangan

Pada setiap periode pelaporan, Kelompok Usaha menilai apakah risiko kredit dari instrumen keuangan telah meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal. Ketika melakukan penilaian, Kelompok Usaha menggunakan perubahan atas risiko gagal bayar yang terjadi sepanjang perkiraan usia instrumen keuangan dari pada perubahan atas jumlah kerugian kredit ekspektasian. Dalam melakukan penilaian, Kelompok Usaha membandingkan antara risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat periode pelaporan dengan risiko gagal bayar yang terjadi atas instrumen keuangan pada saat pengakuan awal dan mempertimbangkan kewajaran serta ketersediaan informasi, yang tersedia tanpa biaya atau usaha pada saat tanggal pelaporan terkait dengan kejadian masa lalu, kondisi terkini dan perkiraan atas kondisi ekonomi di masa depan, yang mengindikasikan kenaikan risiko kredit sejak pengakuan awal.

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

Penentuan Nilai Wajar

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar di pasar utama (atau pasar yang paling menguntungkan) pada tanggal pengukuran dalam kondisi pasar saat ini (yaitu harga keluar) terlepas apakah harga tersebut dapat diobservasi secara langsung atau diestimasi dengan menggunakan teknik penilaian lain pada tanggal pengukuran.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi:

- (a) di pasar utama (*principal market*) untuk aset atau liabilitas tersebut; atau
- (b) jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan (*most advantageous market*) untuk aset atau liabilitas tersebut.

Kelompok Usaha mengukur nilai wajar suatu aset atau liabilitas menggunakan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar ketika menentukan harga aset atau liabilitas tersebut, dengan asumsi bahwa pelaku pasar bertindak dalam kepentingan ekonomis terbaiknya.

Pengukuran nilai wajar aset non keuangan memperhitungkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomis dengan menggunakan aset dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya (*highest and best use*) atau dengan menjualnya kepada pelaku pasar lain yang akan menggunakan aset tersebut dalam penggunaan tertinggi dan terbaiknya.

Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam keadaan dan dimana data yang memadai tersedia untuk mengukur nilai wajar, memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi yang relevan dan meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Hierarki nilai wajar dikategorikan dalam tiga (3) level input untuk teknik penilaian yang digunakan dalam pengukuran nilai wajar, sebagai berikut:

- (a) Input Level 1 - harga kuotasian (tanpa penyesuaian) di pasar aktif untuk aset atau liabilitas yang identik yang dapat diakses entitas pada tanggal pengukuran.
- (b) Input Level 2 - input selain harga kuotasian yang termasuk dalam Level 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik secara langsung atau tidak langsung.
- (c) Input Level 3 - input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

Untuk aset dan liabilitas yang diakui pada laporan keuangan secara berulang, Kelompok Usaha menentukan apakah terjadi transfer antara Level di dalam hierarki dengan cara mengevaluasi kategori (berdasarkan input level terendah yang signifikan dalam pengukuran nilai wajar) setiap akhir periode pelaporan.

Kelompok Usaha menentukan kelas aset dan liabilitas yang sesuai dengan sifat, karakteristik, dan risiko aset dan liabilitas, dan level hierarki nilai wajar dimana pengukuran nilai wajar tersebut dikategorikan.

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

Pengukuran nilai wajar mengasumsikan bahwa transaksi untuk menjual aset atau mengalihkan liabilitas terjadi di pasar utama atau, jika tidak terdapat pasar utama, di pasar yang paling menguntungkan di mana Perusahaan memiliki akses pada tanggal tersebut.

Jika tersedia, Kelompok Usaha mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasian di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Jika harga kuotasian tidak tersedia di pasar aktif Kelompok Usaha menggunakan teknik penilaian dengan memaksimalkan penggunaan input yang dapat diobservasi dan relevan serta meminimalkan penggunaan input yang tidak dapat diobservasi.

Teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak - pihak yang berkeinginan dan memahami (*recent arm's length market transactions*), penggunaan nilai wajar terkini instrumen lain yang secara substansial sama, analisa arus kas yang didiskonto, atau model penilaian lain.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

Kas dan bank

Kas dan bank terdiri dari kas dan giro di bank yang dapat dicairkan sewaktu - waktu, tidak dipergunakan sebagai jaminan serta tidak dibatasi penggunaannya.

Persediaan

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 14, "Persediaan". Persediaan terdiri dari bangunan apartemen dan kios yang siap dijual, tanah yang sedang dikembangkan dan bangunan dalam penyelesaian, dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dengan nilai realisasi bersih.

Biaya perolehan tanah yang sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah untuk pengembangan, biaya pengembangan langsung dan tidak langsung terkait kegiatan pengembangan apartemen serta biaya pinjaman. Tanah yang sedang dikembangkan akan dipindahkan ke persediaan pada saat tanah tersebut selesai dikembangkan. Seluruh biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dapat dijual lainnya, dialokasikan kepada luas area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian meliputi biaya perolehan tanah yang telah selesai dikembangkan ditambah dengan biaya konstruksi, biaya lainnya yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan apartemen dan biaya pinjaman. Biaya yang dikapitalisasi pada bangunan dalam penyelesaian dialokasikan untuk setiap unit apartemen menggunakan metode area yang dapat dijual.

Biaya perolehan bangunan dalam penyelesaian dipindahkan ke bangunan tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

Untuk proyek properti komersial, pada saat selesainya pengembangan dan pembangunan infrastruktur, harga perolehan akan tetap disajikan sebagai bagian dari persediaan atau direklasifikasi ke aset tetap atau properti investasi, mana yang lebih sesuai.

Biaya pemeliharaan dan perbaikan yang terjadi atas proyek yang sudah selesai dan secara substansial siap untuk digunakan sesuai tujuannya dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Pengkajian atas estimasi biaya dilakukan pada setiap akhir tahun pelaporan sampai proyek selesai secara substansial, jika terjadi perubahan atas rencana pemanfaatan dan penggunaan, Kelompok Usaha akan melakukan revisi dan realokasi biaya.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek apartemen dibebankan ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada saat terjadinya.

Nilai realisasi bersih merupakan estimasi harga jual setelah dikurangi dengan taksiran biaya untuk menyelesaikan dan menjual persediaan barang jadi yang dihasilkan, jika material, dikurangi taksiran biaya penyelesaian dan taksiran biaya untuk melaksanakan penjualan.

Tanah dalam Pengembangan

Tanah dalam pengembangan dinyatakan sebesar nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi neto. Biaya perolehan tanah untuk pengembangan, yang terdiri dari biaya pra - perolehan dan perolehan tanah, dicatat pada tanah yang sedang dikembangkan pada saat pengembangan tanah dimulai.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka amortisasi selama masa manfaat setiap biaya, dengan menggunakan metode garis lurus.

Aset Tetap

Aset tetap pada awalnya dicatat sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset terdiri dari harga pembelian dan biaya lainnya yang dapat diatribusikan secara langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang diinginkan supaya aset siap digunakan sesuai dengan maksud manajemen. Setelah pengakuan awal, aset tetap, kecuali tanah, diukur sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian penurunan nilai.

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi masa manfaat aset sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>	<u>Persentase</u>
Bangunan kantor	20	5%
Peralatan Kantor	4	25%
Sarana dan Prasarana	4	25%

Masa manfaat, nilai residu dan metode penyusutan direviu setiap akhir tahun dan pengaruh dari setiap perubahan estimasi tersebut berlaku prospektif

Aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau tidak ada manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai selisih antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset tetap) diakui dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain pada tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Properti Investasi

Kelompok Usaha menerapkan PSAK No. 13, "Properti Investasi". Properti investasi adalah properti (tanah atau bangunan atau bagian dari suatu bangunan atau kedua - duanya) yang dikuasai oleh pemilik atau penyewa melalui sewa pembiayaan untuk menghasilkan sewa atau untuk kenaikan nilai atau kedua - duanya, dan tidak untuk digunakan dalam produksi atau penyediaan barang atau jasa atau untuk tujuan administratif; atau dijual dalam kegiatan usaha sehari-hari.

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

Properti investasi pada awalnya diukur sebesar biaya perolehan, meliputi harga pembelian dan setiap pengeluaran yang dapat diatribusikan secara langsung (biaya jasa hukum, pajak pengalihan properti dan biaya transaksi lain). Biaya transaksi termasuk dalam pengukuran awal tersebut.

Setelah pengakuan awal, Kelompok Usaha memilih menggunakan model biaya dan mengukur properti investasi sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi rugi penurunan nilai aset.

Penyusutan properti investasi dihitung dengan menggunakan metode garis lurus untuk mengalokasikan jumlah tersusutkan selama estimasi masa manfaat aset sebagai berikut:

	<u>Tahun</u>
Bangunan kantor	20
Sarana dan Prasarana	20

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Properti Investasi (lanjutan)

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan pemugaran dan penambahan dikapitalisasi.

Pengalihan ke properti investasi dilakukan jika, dan hanya jika, terdapat perubahan penggunaan yang ditunjukkan dengan berakhirnya pemakaian oleh pemilik dan dimulainya sewa operasi kepada pihak lain.

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

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

Penurunan Nilai Aset Non - keuangan

Aset yang memiliki masa manfaat yang tidak terbatas tidak amortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang amortisasi ditelaah untuk penurunan nilai apabila terjadi kondisi atau perubahan yang mengindikasikan bahwa jumlah tercatat aset tidak dapat diperoleh kembali. Kerugian penurunan nilai diakui sebesar selisih jumlah tercatat aset terhadap jumlah terpulihkannya. Jumlah terpulihkan adalah jumlah yang lebih tinggi antara nilai wajar aset dikurangi biaya penjualan dengan nilai pakai.

Untuk tujuan menguji penurunan nilai, aset dikelompokkan hingga unit terkecil yang menghasilkan arus kas terpisah teridentifikasi (unit penghasil kas). Aset non - keuangan yang mengalami penurunan nilai ditelaah untuk kemungkinan pembalikkan atas penurunan nilai tersebut pada setiap tanggal pelaporan.

Biaya Pinjaman

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

Liabilitas Imbalan Kerja

Kelompok Usaha menyediakan imbalan kerja pasti kepada karyawannya sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan Indonesia No. 13/2003. Program imbalan pasti ini tidak didanai.

Liabilitas neto Kelompok Usaha atas program imbalan pasti dihitung dari nilai kini liabilitas imbalan pascakerja pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi nilai wajar aset program, jika ada. Perhitungan liabilitas imbalan pascakerja dilakukan dengan menggunakan metode *Projected Unit Credit* dalam perhitungan aktuarial yang dilakukan setiap akhir periode pelaporan.

Pengukuran kembali liabilitas imbalan pascakerja, meliputi a) keuntungan dan kerugian aktuarial, b) imbal hasil atas aset program, tidak termasuk bunga, dan c) setiap perubahan dampak batas atas aset, tidak termasuk bunga, diakui di penghasilan komprehensif lain pada saat terjadinya. Pengukuran kembali tidak direklasifikasi ke laba rugi pada periode berikutnya.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Liabilitas Imbalan Kerja (lanjutan)

Ketika program imbalan berubah atau terdapat kurtailmen atas program, bagian imbalan yang berubah terkait biaya jasa lalu, atau keuntungan atau kerugian kurtailmen, diakui di laba rugi pada saat terdapat perubahan atau kurtailmen atas program.

Kelompok Usaha menentukan (penghasilan) beban bunga neto atas (aset) liabilitas imbalan pascakerja neto dengan menerapkan tingkat bunga diskonto pada awal periode pelaporan tahunan untuk mengukur liabilitas imbalan pascakerja selama periode berjalan.

Kelompok Usaha mengakui keuntungan dan kerugian atas penyelesaian liabilitas imbalan pascakerja pada saat penyelesaian terjadi. Keuntungan atau kerugian atas penyelesaian merupakan selisih antara nilai kini liabilitas imbalan pascakerja yang ditetapkan pada tanggal penyelesaian dengan harga penyelesaian, termasuk setiap aset program yang dialihkan dan setiap pembayaran yang dilakukan secara langsung oleh Kelompok Usaha sehubungan dengan penyelesaian tersebut.

Kelompok Usaha mengakui (1) biaya jasa, yang terdiri dari biaya jasa kini, biaya jasa lalu, dan setiap keuntungan atau kerugian atas penyelesaian, dan (2) penghasilan atau beban bunga neto di laba rugi pada saat terjadinya.

Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan

Pengakuan pendapatan harus memenuhi 5 langkah analisa sebagai berikut:

- (i) Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
- (ii) Identifikasi kewajiban pelaksanaan dalam kontrak. Kewajiban pelaksanaan merupakan janji - janji dalam kontrak untuk menyerahkan barang atau jasa yang memiliki karakteristik berbeda ke pelanggan.
- (iii) 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.
- (iv) Alokasi harga transaksi ke setiap kewajiban pelaksanaan dengan menggunakan dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan di kontrak. Ketika tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diperkirakan berdasarkan biaya yang diharapkan ditambah margin.
- (v) Pengakuan pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan telah dipenuhi dengan menyerahkan barang atau jasa yang dijanjikan ke pelanggan (ketika pelanggan telah memiliki kendali atas barang atau jasa tersebut).

Kewajiban pelaksanaan dapat dipenuhi dengan cara sebagai berikut:

- Suatu titik waktu (umumnya janji untuk menyerahkan barang ke pelanggan); atau
- Suatu periode waktu (umumnya janji untuk menyerahkan jasa ke pelanggan). Untuk kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi dalam suatu periode waktu Kelompok Usaha memilih ukuran penyelesaian yang sesuai untuk penentuan jumlah pendapatan yang harus diakui karena telah terpenuhinya kewajiban pelaksanaan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan (lanjutan)

Pembayaran harga transaksi berbeda untuk setiap kontrak. Aset kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan kurang dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Kewajiban kontrak diakui ketika jumlah penerimaan dari pelanggan lebih dari saldo kewajiban pelaksanaan yang telah dipenuhi. Aset kontrak disajikan dalam "Piutang usaha" dan liabilitas kontrak disajikan dalam "Pendapatan diterima dimuka".

Penjualan unit apartemen

Pendapatan dari penjualan unit apartemen diakui pada saat risiko dan manfaat kepemilikan secara signifikan telah dialihkan kepada pelanggan. Hal ini biasanya terjadi pada saat unit rumah diserahkan dan pelanggan telah menerima unit apartemen tersebut.

Beban

Biaya yang secara langsung berhubungan dengan kontrak, menghasilkan sumber daya untuk memenuhi kontrak ("biaya untuk memenuhi") atau penambahan untuk mendapatkan kontrak ("biaya untuk memperoleh") dan diharapkan dapat dipulihkan. Beban tersebut dengan demikian memenuhi syarat kapitalisasi berdasarkan PSAK No. 72 dan diakui sebagai aset lancar lain - lain. Beban tersebut amortisasi dengan cara sistematis sejalan dengan penyerahan barang atau jasa yang terkait dengan aset tersebut.

Beban lain - lain diakui pada saat terjadinya.

Laba Neto per Saham

Laba neto per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto tahun berjalan yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas dengan rata - rata tertimbang jumlah saham yang beredar selama tahun tersebut

Laba per saham dilusian dihitung manakala Kelompok Usaha memiliki instrumen berpotensi saham biasa yang bersifat dilutif.

Selisih Nilai Transaksi Entitas dengan Sepengendali

Kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat berdasarkan PSAK No. 38, "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", dengan menggunakan metode penyatuan kepemilikan. Selisih antara harga pengalihan dengan nilai buku dicatat dalam akun "Selisih Nilai Transaksi dengan Entitas Sepengendali" dan disajikan sebagai bagian dari akun "Tambahkan Modal Disetor" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

Pajak Penghasilan

Pajak Final

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pajak Penghasilan (lanjutan)

Pajak Final (lanjutan)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 71 tanggal 4 November 2008 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 34 tanggal 8 Agustus 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya diatur bahwa besarnya Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dikenakan pajak bersifat final sebagai berikut:

- a. 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- b. 1% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- c. 0% atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pemerintah, Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Kepala Daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Mengacu pada PSAK 46 tentang Akuntansi Pajak Penghasilan, Kelompok Usaha menggunakan konsep akrual dalam mengakui beban, aset dan kewajiban perpajakan sehingga setiap penghasilan menurut akuntansi harus diperhitungkan dampak pajak yang harus dibayar pada masa mendatang atau telah dibayar pada masa sekarang. Pajak final tidak termasuk dalam lingkup yang diatur oleh PSAK 46, oleh karena itu, Kelompok Usaha memutuskan untuk menyajikan beban pajak final sehubungan dengan penjualan tanah dan bangunan sebagai pos tersendiri.

Pajak Kini

Untuk kegiatan lainnya, apabila ada, maka pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak dalam tahun yang bersangkutan yang dihitung berdasarkan tarif pajak dan peraturan pajak yang telah berlaku atau secara substantif telah berlaku pada tanggal pelaporan.

Aset dan liabilitas pajak kini untuk tahun berjalan diukur sebesar jumlah yang diharapkan dapat direstitusi dari atau dibayarkan kepada otoritas perpajakan.

Perubahan terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat diterimanya surat ketetapan pajak atau, jika Kelompok Usaha mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut ditetapkan.

Segmen operasi

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

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk akun-akun yang dapat diatribusikan langsung kepada suatu segmen serta hal - hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang sesuai kepada segmen tersebut.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI PENTING

Penyusunan laporan keuangan Kelompok Usaha mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah - jumlah pendapatan, beban, aset dan liabilitas yang dilaporkan serta pengungkapan atas liabilitas kontijensi pada setiap akhir periode pelaporan. Namun, hasil aktual dapat berbeda dengan jumlah yang diestimasi, ketidakpastian atas asumsi serta estimasi tersebut dapat menimbulkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas pada tahun berikutnya.

Pertimbangan

Dalam proses penerapan kebijakan akuntansi Kelompok Usaha, manajemen telah membuat pertimbangan berikut, selain yang telah tercakup dalam estimasi, yang memiliki dampak signifikan atas jumlah - jumlah yang diakui dalam laporan keuangan:

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Kelompok Usaha menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset dan liabilitas keuangan dengan mempertimbangkan apakah definisi yang ditetapkan dalam PSAK No. 71 telah terpenuhi. Aset dan liabilitas keuangan diakui dan dikelompokkan sesuai dengan kebijakan akuntansi Perusahaan seperti diungkapkan pada Catatan 2 atas laporan keuangan.

Sumber Estimasi Ketidakpastian

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 estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan 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.

Penurunan Nilai Piutang Usaha dan Piutang Lain - lain

Penurunan piutang dan piutang lain - lain terjadi jika terdapat bukti objektif bahwa Kelompok Usaha tidak dapat menagih seluruh atau sebagian nilai piutang sesuai dengan persyaratan awal piutang. Penilaian dilakukan pada setiap tanggal laporan posisi keuangan untuk menentukan ada tidaknya indikasi penurunan nilai atau apakah terdapat indikasi bahwa rugi penurunan nilai yang sebelumnya diakui pada tahun-tahun sebelumnya mungkin tidak ada lagi atau mungkin telah menurun.

Ketika hasil aktual berbeda dari jumlah yang awalnya dinilai, perbedaan tersebut akan mengakibatkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat piutang usaha dan lain - lain dalam laporan keuangan tahun berikutnya. Jumlah tercatat dari piutang usaha diungkapkan pada Catatan 6 atas laporan keuangan.

Penurunan Nilai Persediaan

Manajemen melakukan penilaian analisis umur persediaan pada setiap tanggal pelaporan dan membentuk penyisihan untuk persediaan usang dan persediaan yang memiliki perputaran yang lambat yang diidentifikasi tidak lagi sesuai untuk digunakan dalam produksi, dengan mempertimbangkan nilai realisasi neto dari persediaan barang jadi dan barang dalam proses berdasarkan pada harga jual dan kondisi pasar saat ini. Jumlah tercatat persediaan diungkapkan di dalam Catatan 8 atas laporan keuangan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI PENTING (lanjutan)

Sumber Estimasi Ketidakpastian (lanjutan)

Mengestimasi Masa Manfaat Aset Tetap

Biaya perolehan aset tetap disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomisnya. Manajemen mengestimasi masa manfaat ekonomis aset tetap antara 4 sampai dengan 20 tahun, suatu kisaran yang umumnya diperkirakan dalam industri sejenis. Perubahan dalam pola pemakaian dan tingkat perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis serta nilai sisa aset dan karenanya biaya penyusutan masa depan memiliki kemungkinan untuk diubah.

Jumlah tercatat aset tetap Kelompok Usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 diungkapkan dalam Catatan 12 atas laporan keuangan.

Penurunan Nilai Aset Non - Keuangan

Penilaian penurunan untuk aset non-keuangan, selain *goodwill* dilakukan ketika indikator penurunan nilai tertentu yang hadir. Sedangkan untuk *goodwill*, pengujian penurunan nilai wajib dilakukan minimal setiap tahun terlepas dari apakah atau tidak ada indikasi penurunan nilai.

Menentukan nilai wajar aset membutuhkan estimasi arus kas yang diharapkan akan dihasilkan dari penggunaan lanjutan dan disposisi akhir dari aset tersebut. Setiap perubahan signifikan dalam asumsi yang digunakan dalam menentukan nilai wajar material dapat mempengaruhi penilaian nilai dipulihkan dan kerugian penurunan nilai yang dihasilkan bias memiliki dampak material terhadap hasil usaha.

Liabilitas Diestimasi atas Imbalan Pasca Kerja Karyawan

Penentuan imbalan pasca kerja dan beban imbalan kerja Kelompok Usaha bergantung pada pemilihan asumsi yang digunakan oleh manajemen 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.

Hasil aktual yang berbeda dengan jumlah yang diestimasi diperlakukan sesuai dengan kebijakan sebagaimana diatur dalam Catatan 2 atas laporan keuangan konsolidasian. Sementara manajemen Kelompok Usaha berpendapat bahwa asumsi yang digunakan adalah wajar dan sesuai, perbedaan signifikan dari hasil aktual atau perubahan signifikan dalam asumsi yang ditetapkan secara material dapat mempengaruhi perkiraan jumlah liabilitas imbalan kerja jangka panjang dan beban imbalan kerja karyawan. Jumlah tercatat liabilitas imbalan kerja jangka panjang Kelompok Usaha diungkapkan pada Catatan 20 atas laporan keuangan konsolidasian.

Perpajakan

Kelompok Usaha menghitung liabilitas perpajakannya secara *self assessment* berdasarkan pada peraturan pajak yang berlaku. Perhitungan tersebut dianggap benar selama belum terdapat ketetapan dari Direktorat Jenderal Pajak atas jumlah pajak yang terutang atau ketika sampai dengan jangka waktu lima (5) tahun (masa kadaluarsa pajak) tidak terdapat ketetapan pajak yang diterbitkan.

Perbedaan jumlah pajak penghasilan yang terutang dapat disebabkan oleh beberapa hal seperti pemeriksaan pajak, penemuan bukti-bukti pajak baru dan perbedaan interpretasi antara manajemen dan pejabat kantor pajak terhadap peraturan pajak tertentu. Perbedaan hasil aktual dan jumlah tercatat tersebut dapat mempengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, aset pajak tangguhan dan beban pajak.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. KOMBINASI BISNIS ENTITAS SEPENGENDALI DAN PENYAJIAN KEMBALI LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Seperti yang diungkapkan pada Catatan 1 atas laporan keuangan konsolidasian, pada tanggal 17 April 2020, PT Arba Propertindo (AP) melakukan penyertaan saham pada PT Kalibata Inovasi Maju (KIM) yang merupakan pihak yang berada di bawah pengendalian yang sama, sehingga sesuai dengan PSAK No. 38 "Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali", laporan keuangan konsolidasian Perusahaan dan Entitas Anak untuk tahun yang berakhir pada tanggal - tanggal 31 Desember 2019 disajikan kembali untuk mencerminkan dampak proforma seolah - olah penggabungan tersebut terjadi sejak awal periode entitas yang bergabung berada dalam sepengendalian.

Ringkasan dari transaksi penyertaan saham adalah sebagai berikut:

Jumlah aset neto terindikasi	(1.003.287.943)
Dikurangi kepentingan nonpengendali	(40)
	(1.003.287.903)
Jumlah aset neto terindikasi yang diterima (dilepas)	249.999.990
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	(1.253.287.893)
Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	(1.253.287.893)

Pada tanggal 22 Juli 2019, Kelompok Usaha melakukan penyertaan saham pada PT Arba Propertindo (AP) yang merupakan pihak yang berada di bawah pengendalian yang sama.

Ringkasan dari transaksi penyertaan saham adalah sebagai berikut:

Jumlah aset neto terindikasi	73.033.296.404
Dikurangi kepentingan nonpengendali	408.696.799
	72.624.599.605
Jumlah aset neto terindikasi yang diterima (dilepas)	82.625.000.000
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	(10.000.400.395)
Selisih Nilai Transaksi Kombinasi Bisnis Entitas Sepengendali	(10.000.400.395)

Selisih nilai transaksi kombinasi bisnis entitas sepengendali dicatat di akun "Tambahkan Modal Disetor" sebagai bagian dari ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Kas	27.457.568	53.852.438
Bank:		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.337.079.887	3.058.307.262
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.597.391.992	1.304.617.041
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	728.225.926	604.105.572
PT Bank Central Asia Tbk	591.308.659	786.098.712
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	302.109.224	305.037.877
PT Oke Bank Indonesia Tbk	68.586.214	727.188.588
PT Bank UOB Indonesia	21.441.739	23.206.118
PT Bank Panin Tbk	17.825.920	11.972.104
Total	5.691.427.129	6.874.385.712

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Pihak Ketiga		
Penjualan apartemen, bangunan komersil dan kios	6.734.497.384	20.459.807.801
Penyisihan penurunan nilai piutang	(3.131.254.308)	(1.514.761.568)
Total	3.603.243.076	18.945.046.233

Rincian piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Belum jatuh tempo	-	1.899.951.723
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	1.621.915.047	1.158.534.210
31 - 60 hari	212.805.972	105.338.891
61 - 90 hari	187.936.231	1.891.809.637
≥ 90 hari	1.580.585.826	13.889.411.772
Total	3.603.243.076	18.945.046.233

Berdasarkan telaah atas piutang usaha masing - masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa Penyisihan penurunan nilai piutang tersebut cukup untuk menutupi kerugian yang mungkin timbul dari penurunan nilai piutang.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN - LAIN

Piutang Lain - lain Jangka Pendek

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Pihak Ketiga		
PT Mitra Asri Sukses	-	14.783.578.552
PT Pejaten Karya Berkembang Indonesia	-	9.683.333.333
PT Pejaten Niaga Inovasi Bersama	-	9.271.363.333
PT Karya Samudera Indah	-	8.083.333.333
PT Pejaten Berlian Bintang Indonesia	-	8.031.830.000
PT Mampang Indah Griya	-	6.300.461.928
PT Karya Inovasi Prima	-	3.819.239.964
PT Pejaten Kencana Utama Abadi	-	3.301.830.000
PT Cipta Diamond Property	-	2.438.750.000
PT Arba Propertindo Utama	-	2.084.938.500
Lain - lain	-	1.302.600.000
Total	-	69.101.248.943

Piutang Lain - lain Jangka Panjang

	2023	2022
Pihak Ketiga		
PT Cipta Permata Properti Indonesia	1.299.199.506	-
PT Mitra Asri Sukses	-	29.567.157.101
PT Pejaten Karya Berkembang Indonesia	-	19.366.666.667
PT Pejaten Niaga Inovasi Bersama	-	18.542.726.667
PT Karya Samudera Indah	-	16.166.666.666
PT Pejaten Berlian Bintang Indonesia	-	16.063.640.000
PT Mampang Indah Griya	-	12.600.923.857
PT Karya Inovasi Prima	-	7.638.479.929
PT Pejaten Kencana Utama Abadi	-	6.603.660.000
Sub - total	1.299.199.506	126.549.920.887
Pihak Berelasi (Catatan 29)		
PT Diamond Karya Abadi	603.500.000	-
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	-	113.260.787.950
PT Cipta Permata Internasional	-	35.020.000.000
Sub - total	603.500.000	148.280.787.950
Total	1.902.699.506	274.830.708.837

Pada tanggal 31 Desember 2023 Kelompok Usaha melakukan konversi piutang lain - lain menjadi uang muka perolehan tanah sebesar Rp334.378.546.625 (Catatan 14). Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo utang lain - lain masing - masing sebesar Rp1.902.699.506 dan Rp274.830.700.837.

Berdasarkan telaah atas piutang lain - lain masing - masing pihak pada akhir tahun, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa Penyisihan penurunan nilai piutang tersebut dapat ditagih, sehingga, tidak ada penurunan nilai yang diakui.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual:		
Dave	73.796.740.725	75.393.774.618
Apple	62.210.158.012	84.202.990.386
Total	136.006.898.737	159.596.765.004

Mutasi persediaan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Apartemen Dave		
Saldo awal	75.393.774.618	77.400.176.835
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	1.237.056.530	693.612.762
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	21.539.126
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(2.834.090.423)	(2.721.554.105)
Saldo Akhir	73.796.740.725	75.393.774.618
Apple Residence		
Saldo awal	84.202.990.386	85.043.310.707
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	-	5.140.448.941
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	2.718.962.290
Pengurangan:		
Pengalihan	(17.649.962.917)	-
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(4.342.869.457)	(8.699.731.552)
Saldo Akhir	62.210.158.012	84.202.990.386
Total	136.006.898.737	159.596.765.004

Perusahaan

Apartemen Dave

Persentase penyelesaian proyek Apartemen Dave pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar 100%.

Hak legal atas tanah Apartemen Dave berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Perusahaan:

- a. No. 14 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.
- b. No. 15 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.
- c. No. 17 Tahun 2015, berjangka waktu 25 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.

Ketiga hak legal atas tanah tersebut kini tergabung di dalam Hak Guna Bangunan Induk No. 19 Tahun 2018, yang akan jatuh tempo pada tahun 2040.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam proses perpanjangan sertifikasi hak atas tanah dan balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (lanjutan)

Estimasi Nilai wajar persediaan pada tanggal 31 Desember 2023 diatas harga perolehan persediaan, ditentukan berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen Kantor Jasa Penilai Publik Firman Suryantoro Sugeng Suzy Hartomo dan Rekan dalam laporannya No. 00008/2.0074-01/PI/03/0141/1/X/2022 tertanggal 9 Januari 2023 dengan menggunakan metode pendekatan pasar, pendapatan dan biaya.

Pada tanggal 31 Desember 2023, asuransi apartemen Perusahaan terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya kepada pihak ketiga, sedang dalam proses perpanjangan asuransi. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Apartemen Apple

Jumlah biaya pinjaman yang di kapitalisasi ke persediaan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022 masing - masing sebesar Rp0 dan Rp2.718.962.290 (Catatan 19).

Persentase penyelesaian proyek Apartemen Apple pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing - masing sebesar 99,80%. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan yang dapat mempengaruhi penyelesaian apartemen dalam penyelesaian apartemen tersebut.

Hak legal atas tanah Apartemen Apple berupa Hak Guna Bangunan atas nama PT AP, entitas anak:

- a. No. 1585 Tahun 2003, berjangka waktu 39 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2042, dengan total luas tanah sebesar 1.502 m2.
- b. No. 1603 Tahun 2015, berjangka waktu 27 tahun, yang akan jatuh tempo pada tahun 2042, dengan total luas tanah sebesar 1.503 m2.

Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan dalam proses balik nama karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti pemilikan yang memadai.

Pada tanggal 31 Desember 2023, asuransi apartemen Apple 3 terhadap risiko gempa bumi dan risiko lainnya kepada pihak ketiga, sedang dalam proses perpanjangan asuransi. Manajemen Perusahaan berkeyakinan bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Berdasarkan penelaahan persediaan 31 Desember 2023 dan 2022, manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat indikasi penurunan nilai persediaan sehingga tidak diperlukan cadangan penurunan nilai persediaan.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, persediaan digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Kelompok Usaha (Catatan 19).

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, akun ini seluruhnya merupakan biaya yang dikeluarkan Perusahaan dan Entitas anaknya untuk Asuransi apartemen dan persediaan terhadap resiko gempa bumi, kebakaran dan resiko bencana lainnya masing - masing sebesar Rp22.967.425 dan Rp126.031.005.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Pajak pertambahan nilai masukan PPh Pasal 21	1.812.258.625	79.175.052
	-	1.331.042
Total	1.812.258.625	80.506.094

11. TANAH DALAM PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, akun ini seluruhnya merupakan biaya - biaya yang dikeluarkan oleh KIM untuk tanah yang akan dikembangkan oleh KIM pada masa mendatang untuk proyek *Apple 3* dan *Low Rise Apartment* masing - masing sebesar Rp81.549.333.390 dan Rp71.735.979.057.

12. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	2023			
	Saldo Awal	Penambahan / Reklasifikasi	Pengurangan / Reklasifikasi	Saldo Akhir
<u>Biaya Perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	959.739.290	-	-	959.739.290
Peralatan kantor	799.903.550	-	-	799.903.550
Sarana dan prasarana	1.833.832.021	-	-	1.833.832.021
Total Biaya Perolehan	3.593.474.861	-	-	3.593.474.861
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	239.752.823	47.986.964	-	287.739.787
Peralatan kantor	649.522.835	146.653.058	-	796.175.893
Sarana dan prasarana	1.718.158.416	115.673.604	-	1.833.832.020
Total Akumulasi Penyusutan	2.607.434.074	310.313.626	-	2.917.747.700
Nilai Buku	986.040.787			675.727.161

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

	2022			Saldo Akhir
	Saldo Awal	Penambahan / Reklasifikasi	Pengurangan / Reklasifikasi	
<u>Biaya Perolehan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	959.739.290	-	-	959.739.290
Peralatan kantor	799.903.550	-	-	799.903.550
Sarana dan prasarana	1.833.832.021	-	-	1.833.832.021
Total Biaya Perolehan	3.593.474.861	-	-	3.593.474.861
<u>Akumulasi Penyusutan</u>				
<u>Kepemilikan langsung</u>				
Bangunan kantor	191.856.858	47.895.965	-	239.752.823
Peralatan kantor	502.434.464	147.088.371	-	649.522.835
Sarana dan prasarana	1.381.906.913	336.251.503	-	1.718.158.416
Total Akumulasi Penyusutan	2.076.198.235	531.235.839	-	2.607.434.074
Nilai Buku	1.517.276.626			986.040.787

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp310.313.626 dan Rp531.235.839 pada beban usaha (Catatan 27).

Bangunan kantor merupakan unit kantor Perusahaan di Apartemen Dave, Depok, Jawa Barat, dengan luas area 120 m².

Aset tetap diasuransikan bersama dengan persediaan dan properti investasi (Catatan 8 dan 13). Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas aset tetap.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, sebagian aset tetap digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Kelompok Usaha (Catatan 19).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat aset tetap, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk aset tetap.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

2023

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
Bangunan	11.045.319.571	-	-	11.045.319.571
Sarana dan prasarana	4.259.743.339	-	-	4.259.743.339
Total Biaya Perolehan	15.305.062.910	-	-	15.305.062.910
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	2.022.090.530	552.265.978	-	2.574.356.508
Sarana dan prasarana	1.134.163.748	212.987.167	-	1.347.150.915
Total Akumulasi Penyusutan	3.156.254.278	765.253.145	-	3.921.507.423
Nilai Buku Neto	12.148.808.632			11.383.555.487

2022

	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Biaya Perolehan				
Bangunan	11.045.319.571	-	-	11.045.319.571
Sarana dan prasarana	4.259.743.339	-	-	4.259.743.339
Total Biaya Perolehan	15.305.062.910	-	-	15.305.062.910
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan	1.529.850.382	492.240.148	-	2.022.090.530
Sarana dan prasarana	861.150.751	273.012.997	-	1.134.163.748
Total Akumulasi Penyusutan	2.391.001.133	765.253.145	-	3.156.254.278
Nilai Buku Neto	12.914.061.777			12.148.808.632

Kelompok Usaha memiliki properti investasi berupa unit apartment (*guest house*), ruang meeting, kios, dan business area lainnya yang terletak di Apartemen Dave, Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat.

Beban penyusutan sebesar Rp765.253.145 untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022 dibebankan ke beban pokok pendapatan (Catatan 26).

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat properti investasi karena nilai wajar yang meningkat tiap tahunnya, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk properti investasi.

Properti investasi diasuransikan bersama dengan persediaan dan aset tetap (Catatan 8 dan 12). Pada 31 Desember 2023 dan 31 Desember 2022, sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Kelompok Usaha (Catatan 19).

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

14. UANG MUKA

	2023	2022
Uang muka perolehan tanah		
<u>Perusahaan:</u>		
Kelurahan Cilodong	38.000.000.000	38.000.000.000
<u>KIM, Entitas Anak</u>		
Desa Cijujung	184.220.955.678	-
Kelurahan Cilodong	89.698.120.204	-
Kelurahan Pejaten Barat	60.459.470.743	-
Kelurahan Sepinggan Raya	32.547.742.975	8.000.000.000
Total	404.926.289.600	46.000.000.000

Pada tanggal 31 Desember 2023 Entitas Anak KIM melakukan konversi piutang menjadi uang muka perolehan tanah sebesar Rp334.378.546.625.

Lokasi tanah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Tanah kosong di Kelurahan Cilodong dari PT Adam Inovasi Utama dengan luas 17.199 m2. Nilai pasar dari tanah tersebut adalah sebesar Rp160.633.000.000.
2. Tanah kosong di Desa Cijujung dari PT Cipta Permata Properti Indonesia dengan luas 35.198 m2. Nilai pasar dari tanah tersebut adalah sebesar Rp210.329.000.000.
3. Tanah kosong di Kelurahan Pejaten Barat dari PT Arba Propertindo Utama dengan luas 3.391 m2. Nilai pasar dari tanah tersebut adalah sebesar Rp85.206.000.000.

Manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa tidak terdapat kondisi atau peristiwa yang menimbulkan indikasi penurunan nilai atas jumlah tercatat uang muka perolehan tanah karena nilai wajar yang meningkat tiap tahunnya, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai.

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 261 tanggal 30 September 2021, Perusahaan membeli 6 bidang tanah di Kelurahan Cilodong dari PT Adam Inovasi Utama dengan luas 17.096 m2. Harga jual beli 6 bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp85.580.000.000. Sampai dengan 31 Desember 2023, dan perusahaan telah membayar uang muka sebesar Rp38.000.000.000

Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 260 tanggal 15 September 2021, KIM membeli 6 bidang tanah di Kelurahan Sepinggan Raya dari PT Diyatama Putera Mandiri Pariwisata dengan rincian sebagai berikut:

1. HGB No. 20/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 September 2013 No. 00015/Sepinggan Raya/2013 seluas 913 m2.
2. HGB No. 21/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 September 2013 No. 00016/Sepinggan Raya/2013 seluas 93 m2.
3. HGB No. 23/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 September 2013 No. 00018/Sepinggan Raya/2013 seluas 404 m2.
4. HGB No. 24/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 September 2013 No. 00017/Sepinggan Raya/2013 seluas 888 m2.
5. HGB No. 25/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 25 September 2013 No. 00013/Sepinggan Raya/2013 seluas 782 m2.
6. HGB No. 00128/ Kel. Sepinggan Raya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 3 Juni 2016 No. 000358/2016 seluas 93 m2.

Harga jual beli 6 bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp54.960.000.000. Sampai dengan 31 Desember 2023, dan KIM telah membayar uang muka sebesar Rp32.547.742.975.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Kontraktor dan konsultan:		
PT Abadi Prima Intikarya	734.483.478	2.461.760.280
PT Trimatra Liguna	2.426.697.261	2.523.683.011
PT Praja Vita Mulia	-	3.916.443.302
CV Sumber Artha Raya	-	1.153.834.000
Lain - lain	1.241.570.580	-
Total	4.402.751.319	10.055.720.593

Rincian utang usaha - pihak ketiga berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Belum jatuh tempo	-	-
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	7.500.000	-
31 - 60 hari	-	-
61 - 90 hari	461.419.807	-
> 90 hari	3.933.831.512	10.055.720.593
Total	4.402.751.319	10.055.720.593

Tidak ada jaminan yang diberikan oleh Kelompok Usaha sehubungan dengan utang usaha di atas.

16. UTANG LAIN - LAIN

Akun ini terdiri dari:

Utang lain - lain jangka pendek

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Pihak Ketiga		
PT Diamond Mitra Sukses	-	4.333.333.333
PT Adam Inovasi Utama	-	3.325.840.719
PT Pejaten Kreasi Sukses Inovasi	-	1.500.000.000
PT Permata Citra Inovasi	-	1.000.000.000
Ahmad Shaugi	-	1.000.000.000
Fuad Yusuf	-	1.650.000.000
PT Cipta Permata Properti Indonesia	-	1.250.000.000
PT Cipta Diamond Property	-	309.310.000
Lain - lain	-	978.151.218
Total	-	15.346.635.270

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. UTANG LAIN - LAIN (lanjutan)

Utang Lain - lain Jangka Panjang

	2023	2022
Pihak ketiga:		
PT Diamond Mitra Sukses	-	8.666.666.665
PT Adam Inovasi Utama	-	6.651.681.439
Fuad Yusuf	-	3.300.000.000
Sub - total	-	18.618.348.104
Pihak berelasi (Catatan 29)		
Lain - lain	-	645.487.011
Sub - total	-	645.487.011
Total	-	34.610.470.385

Pada tanggal 31 Desember 2023 Kelompok Usaha melakukan pengalihan utang pihak ketiga dan pihak berelasi ke Entitas Anak KIM sebesar Rp88.005.500.993. Utang lain - lain menjadi bagian dari konversi piutang lain - lain menjadi uang muka perolehan tanah sebesar Rp334.378.546.625 (Catatan 14). Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo utang lain - lain masing - masing sebesar Rp0 dan Rp34.610.470.385.

Utang lain - lain merupakan pinjaman pendanaan sehubungan dengan aktivitas operasional Kelompok Usaha. Pinjaman ini memiliki jangka waktu 36 bulan dengan bunga sebesar 2%-7% per tahun.

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Apple Residence dan Apple 3, Low Rise Apartment	173.893.169.897	157.056.002.795
Apartemen Dave	18.901.927.651	22.928.657.801
Total	192.795.097.548	179.984.660.596

18. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Perusahaan		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	1.832.500	4.371.667
Pasal 4 Ayat 2	-	7.965.909
Pajak pertambahan nilai - keluaran	-	134.383.266
Sub - total	1.832.500	146.720.842

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

18. PERPAJAKAN (lanjutan)

a. Utang Pajak (lanjutan)

Entitas Anak

Pajak penghasilan:

Pasal 21	7.753.436	980.416
Pasal 4 Ayat 2	-	50.493.959
Sub - total	7.753.436	51.474.375
Total	9.585.936	198.195.217

b. Pajak Penghasilan Final

	2023	2022
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif pajak yang berlaku	23.589.866.267	30.007.170.203
Beban pajak penghasilan final	589.746.657	750.179.255

Perhitungan pajak tersebut menjadi dasar dalam pengisian Surat Pemberitahuan (SPT) Pajak Penghasilan Badan oleh Perusahaan.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 34/2016 tanggal 8 Agustus 2016, efektif tanggal 8 September 2016, penghasilan atas transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak final sebesar 2,5% dari nilai penjualan atau pengalihan.

Berdasarkan Undang - Undang Perpajakan yang berlaku di Indonesia. Kelompok Usaha menghitung, menetapkan dan membayar sendiri besarnya jumlah pajak yang terutang. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dapat menetapkan atau mengubah kewajiban pajak dalam batas waktu 5 (lima) tahun sejak saat terutangnya pajak. Koreksi terhadap kewajiban pajak Kelompok Usaha diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak diterima atau jika Kelompok Usaha mengajukan keberatan pada saat keputusan atas keberatan Kelompok Usaha tersebut telah ditetapkan.

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Rincian pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2023	2022
PT Bank Tabungan Negara Indonesia (Persero) Tbk	42.756.075.243	43.000.000.000
PT Oke Bank Indonesia Tbk	28.102.586.468	29.401.292.722
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.211.000.000	17.006.000.000
PT Bank Aceh Syariah	12.351.116.800	-
Sub total	98.420.778.511	89.407.292.722
Pinjaman bank jangka panjang - neto	98.420.778.511	89.407.292.722
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	46.334.075.234	27.175.761.126
Bagian Jangka Panjang	52.086.703.277	62.231.531.596

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

Rekonsiliasi saldo awal dan akhir dari pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	89.407.292.722	106.076.187.204
Penerimaan/peningkatan utang bank	15.000.000.000	-
Pembayaran/pelunasan utang bank	(5.986.514.211)	(16.668.894.482)
Saldo Akhir	98.420.778.511	89.407.292.722

Perusahaan

PT Bank Oke Indonesia Tbk

Berdasarkan surat No. 216/BOI/BLC1/VII/2022 perihal permohonan perusahaan mengenai penarikan jaminan dengan sertifikat unit ET 25/15 SHMSRS No. 10.27.05.04.7.00886 karena sudah laku terjual, Bank menyetujui permohonan tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Menyetujui penarikan jaminan dan pelunasan Sebagian dengan nilai tebus sebesar Rp461.343.750
- Nominal tersebut akan disetorkan langsung dari BTN Kuningan selaku Bank penyedia KPA atas unit tersebut
- Untuk proses surat roya, pengambilan sertifikat akan dilakukan setelah penandatanganan bawah tangan penarikan jaminan dan pelunasan Sebagian dan penarikan jaminan akan berlangsung H+3 dari pelunasan.

Berdasarkan surat persetujuan perjanjian pinjaman surat No 113/BOI/SME2/V/2021 tanggal 6 Mei 2021, perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi dari PT Bank Oke Indonesia Tbk, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp38.000.000.000
Tujuan	: Tambahan modal untuk penyelesaian pembangunan proyek
Suku bunga	: 11% per tahun
Jangka waktu	: 72 bulan sejak perjanjian kredit ditandatangani
Provisi	: 1% per tahun flat dari limit kredit dan dibayar dimuka

PT Bank Oke Indonesia Tbk (lanjutan)

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain :

1. Apartemen "Diamond Amara Avenue": yang terletak di Jalan Palakali Raya, Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, tercatat atas nama PT Diamond Citra Propetindo, sebanyak 170 (seratus tujuh puluh) unit. Jaminan tersebut akan dipasang Hak Tangguhan peringkat I untuk kepentingan Bank sebesar Rp45. 611.000.000, dengan rincian pada masing - masing sertifikat terpasang sebesar Rp268.300.000/sertifikat.
2. Pemberian Jaminan Pribadi atas nama Adam.

Pembatasan dan kewajiban Atas pinjaman yang diterima Perusahaan, Oke Bank mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh Perusahaan antara lain:

1. Jaminan wajib diasuransikan dengan asuransi rekanan Bank yang bersifat *banker's clause*. Untuk calon debitur yang berasal dari take over bank lain, asuransinya harus dengan asuransi rekanan Bank, dan apabila calon debitur akan melanjutkan asuransi sebelumnya yang bukan rekanan Bank, maka apabila telah jatuh tempo harus langsung dipindahkan ke asuransi rekanan Bank.
2. Jaminan wajib diikat secara notarial (kecuali jaminan back to back Deposito atau Giro), dan tersedia covernote notaris bahwa setelah proses pengikatan selesai, dokumen jaminan dan pengikatan diserahkan kepada Bank.
3. Setiap penarikan unit Dave Apartemen yang menjadi agunan di Bank (apabila akan dijual), debitur harus melunasi fasilitas KI terlebih dahulu dengan perhitungan nilai tebus [Nilai Jual Rill - Pajak (12,5%)] atau [Nilai Pasar sesuai Appraisal x 70%]. Pilih mana yang lebih tinggi.
4. Dilakukan Kerjasama pembiayaan KPA untuk end user yang akan melakukan pembelian unit apartemen Diamond Land.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah

Berdasarkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Perubahan Objek Syirkah dan Pergantian Agunan Pembiayaan Refinancing Aset PT Diamond Citra Propertindo Tbk, No. 112/JKT.04/SPPP/II/2023 pada tanggal 1 Februari 2023, PT Bank Aceh Syariah telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada Kelompok Usaha.

Adapun rincian fasilitas pinjaman sebagai berikut:

Jenis pembiayaan/akad : Pembiayaan Refinancing Aset / Musyarakah Mutanaqishah (MMq)
Orientasi penggunaan : Investasi
Sifat pembiayaan : Non Revolving (On Liquidation Basis)
Total objek MMq : 45 unit Dave Apartement
Tujuan Pembiayaan : Refinancing Aset 45 unit apartement untuk finishing proyek properti Sebagai berikut:
-Apart House Chrstal Blok M
-Apart House Puri Mutiara Kemang
-Apart House Vanadium Intercon.

Fasilitas yang belum dilakukan realisasi:

- (a) Akad MMq 2
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Objek MMq | : 9 unit Dave Apartment |
| Porsi kepemilikan modal Bank | : Rp3.096.702.000 (70%) |
| Porsi kepemilikan modal nasabah | : Rp1.313.298.000 (30%) |
| Total modal syirkah | : 4.410.000.000 (100%) |
| Jangka waktu | : 60 bulan |
| Nilai per unit hisbah | : Rp100 / unit |
| Hishbah awal | : Bank : Rp30.967.020 unit (70%)
Nasabah : Rp13.132.980 unit (30%) |
| Proyeksi total ujhroh | : Rp3.993.612.257 |
| Angsuran ujhroh perbulan | : Rp66.560.204 |
| Proyeksi total bagi hasil Bank | : Rp896.910.257 (Eq. Rate setara 10.50% p.a) |
| Proyeksi bagi hasil Bank perbulan | : Rp14.948.504 |
| Kewajiban pembayaran (buyback) | |
| Penyertaan Bank perbulan | : Rp51.611.700 |
| Nisbah bagi hasil porsi Bank | |
| Perbulan | : (22,46%) |
| Nisbah bagi hasil porsi Nasabah | |
| Perbulan | : (77,54%) |
| Pengikatan akad | : Notarill |
- (b) Akad MMq 3 Objek MMq
- | | |
|---------------------------------|---|
| Objek MMq | : 9 unit Dave Apartment |
| Porsi kepemilikan modal Bank | : Rp2.970.306.000 (70%) |
| Porsi kepemilikan modal nasabah | : Rp1.259.694.000 (30%) |
| Total modal syirkah | : Rp4.230.000.000 (100%) |
| Jangka waktu | : 60 bulan |
| Nilai per unit hisbah | : Rp100 / unit |
| Hishbah awal | : Bank : Rp29.703.060 unit (70%)
Nasabah : Rp12.596.940 unit (30%) |

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah (lanjutan)

Fasilitas yang belum dilakukan realisasi: (lanjutan)

Proyeksi total ujroh	: Rp3.830.607.675
Angsuran ujroh perbulan	: Rp63.843.461
Proyeksi total bagi hasil	: Rp860.301.675 (Eq. Rate setara 10.50% p.a)
Proyeksi bagi hasil Bank perbulan	: Rp14.338.361
Kewajiban pembayaran (buyback)	
Penyertaan Bank perbulan	: Rp49.505.100
Nisbah bagi hasil porsi Bank Perbulan	: (22,46%)
Nisbah bagi hasil porsi Nasabah	
Perbulan	: (77,54%)
Pengikatan akad	: Notarill

Hal - hal yang dianggap penting selama masa pembiayaan:

- Objek fasilitas pembiayaan per masing - masing akad pembiayaan MMq merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak boleh dilakukan penjualan/penarikan selama jangka waktu pembiayaan.
- Apabila terjadi penjualan/penarikan dari unit salah satu fasilitas pembiayaan MMq, maka nasabah wajib melinaskan fasilitas MMq pada rekening tersebut.
- penarikan objek MMq (unit) wajib disampaikan kepada Bank secara tertulis.

Perubahan Agunan dan Objek Syirkah Pembiayaan:

1. Agunan Utama dan Objek Syirkah sebelum dilakukan perubahan; Agunan utama dan objek Refinancing berupa Fasilitas MMq Rekening 1, Fasilitas MMq Rekening 2, Fasilitas MMq Rekening 3, Fasilitas MMq Rekening 4, Fasilitas MMq Rekening 5 masing - masing sejumlah 9 Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).
2. Usulan Agunan dan Objek Syirkah yang akan dilakukan perubahan; Berdasarkan Bank Aceh Cabang Jakarta No. 1141/JKT.04/SPPP/XII/2022 tanggal 26 Desember 2022.

Perubahan Agunan dan Objek Syirkah Pembiayaan:

Agunan dan Objek Syirkah yang diserahkan, antara lain:

- a. Fasilitas MMq 2 sejumlah 9 Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Agunan dan Objek Syirkah sejumlah 1 SHMSRS telah terjual sebelum dilakukan akad dan akan diganti dengan sertifikat SHMSRS yang lain.
- b. Fasilitas MMq 3 sejumlah 9 Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Sejumlah 1 SHMSRS telah terjual sebelum dilakukan akad dan akan dirubah dengan sertifikat SHMSRS yang lain.

Agunan yang akan dirubah tersebut telah dinilai KJPP Firman Suryantoro, Sugeng Suzy Hartomo & Rekan No.00008/2.0074-01/PI/03/0141/1/II/2023 tertanggal 9 Januari 2023, dan Agunan tersebut memiliki nilai, bentuk dan lokasi yang sama berupa apartemen studio.

Keterangan Agunan

Agunan Utama

1. Seluruh agunan utama SHMSRS Fasilitas MMq 1, MMq 4 dan MMq 5 telah dilakukan pengikatan HT sesuai dengan cover note notaris DR. H. Syafran, SH, M.Hum No. 003/NOT-SS/CN/II/2023.
2. Seluruh agunan utama SHMSRS Fasilitas MMq Rekening 3 akan dilakukan pengikatan HT oleh notaris rekanan Bank Aceh.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah (lanjutan)

Keterangan Agunan (lanjutan)

3. Seluruh jaminan agunan tidak dapat ditarik, dipindahtangankan/dialihkan sebelum pembiayaan per fasilitas pembiayaan MMq dinyatakan lunas oleh Bank Aceh.
4. Warkat/fisik asli jaminan/agunan dan pengikatannya wajib dikuasai oleh Bank Aceh Syariah.
5. Agunan wajib diikat Hak Tanggungan (HT) dan fidusia (FEO) sebesar minimal 125% dari Plafond pembiayaan.
6. Agunan yang diserahkan wajib dilakukan retaksasi oleh penilai eksternal/independent (KJPP) setiap 2 tahun sekali dan wajib didampingi oleh petugas Bank.

Agunan Tambahan

1. Agunan tambahan berupa piutang usaha senilai Rp8.000.000.000 dan telah dilakukan pengikatan akta fidusia secara cross collateral untuk fasilitas Rekening MMq 1, MMq 4 dan MMq 5 senilai Rp4.000.000.000 oleh notaris rekanan Bank Aceh akan dilakukan Roya dan akan dilakukan pengikatan utang fidusia secara notariil dan cross collateral terhadap fasilitas Rekening MMq 1, MMq 2, MMq 3, MMq 4, MMq 5 dan didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia untuk keseluruhan fasilitas MMq.
2. Daftar piutang usaha akan dievaluasi setiap triwulan, jika hasil review nilai piutang tidak mengcover lagi nilai pasar sebesar Rp8.000.000.000 maka plafond pembiayaan harus diturunkan sehingga coverage ratio mengcover 125% dari total fasilitas plafond pembiayaan MMq.
3. Daftar piutang usaha diikat secara cross collateral untuk menjamin keseluruhan fasilitas MMq.

PT Arba Propertindo (AP)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN)

Berdasarkan surat persetujuan perpanjangan jangka waktu kredit PT AP No. 1245/S/CBC/JKTRY/XI/2022 tanggal 28 November 2022, perusahaan memperoleh perpanjangan fasilitas kredit modal kerja pembangunan dari BTN, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp44.000.000.000
Tujuan	: Penyelesaian pembiayaan pembangunan apartement beserta sarana dan prasarannya pada proyek D'Apple apartemen yang terletak di Jl. Raya Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan.
Bentuk	: <i>Non - revolving</i>
Suku bunga	: 12,5% efektif p.a
Jangka waktu	: diperpanjang 36 bulan s.d 6 November 2025 (empat puluh delapan) bulan
Provisi	: 0,75% dari plafond kredit perpanjangan.
Biaya administrasi	: 0,25% dari plafond kredit perpanjangan.
Denda	: 2% di atas suku bunga yang berlaku.

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. Agunan pokok berupa 307 Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) atas nama PT Arba Propertindo.
- b. *Personal Guarantee* atas nama Adam Bifaqih, Tjandra Tjokrodiponto dan Bayu Setiawan.
- c. *Corporate Guarantee* atas nama PT Cipta Permata Internasional dan PT Karya Permata Inovasi Indonesia.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 November 2018, AP memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Pembangunan dari BTN, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp70.000.000.000
Tujuan	: Modal kerja pelengkap pembangunan Apartemen Apple
Bentuk	: <i>Non - revolving</i>
Suku bunga	: 12,5% efektif p.a
Jangka waktu	: 48 (empat puluh delapan) bulan
Provisi	: 0,50% dari plafond kredit dan wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).
Biaya administrasi	: 0,25% dari plafond kredit dan wajib dibayarkan sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).
Denda	: 2% di atas suku bunga yang berlaku atas tunggakan bunga
Biaya cadangan HT	: 0,50% dari plafond kredit atau jumlah tertentu, bilamana biaya yang dikeluarkan untuk Sertifikat Hak Tanggungan melebihi dana cadangan tersebut, maka debitur berjanji mengikatkan diri untuk menanggung kekurangan beban biaya tersebut.

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. Agunan pokok berupa tanah beserta bangunan yang telah terbangun maupun yang akan dibangun kemudian diatas lahan Proyek Apartemen Apple yang berlokasi di Jalan Raya Jatipadang No. 03 dan 42A, Kel. Jatipadang, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai bukti kepemilikan berupa SHGB No.1585 dan No. 1603 atas nama AP dengan luas 3.005 m2.
- b. *Personal Guarantee* atas nama Adam Bifaqih, Tjandra Tjokrodiponto dan Bayu Setiawan.
- c. *Corporate Guarantee* atas nama PT Cipta Permata Internasional dan PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
- d. *Standing Instruction* (SI) melalui BTN Cabang Kebon Jeruk. Apabila penjualan unit-unit apartemen dilakukan melalui fasilitas kredit Bank lain, maka AP harus menerbitkan SI yang telah memperoleh persetujuan dari Pemberi Kredit, serta wajib memindahbukukan/mentransfer seluruh hasil penerimaan realisasi kredit maupun penjualan lain ke rekening giro escrow atas nama AP di BTN Kantor Cabang Jakarta Kebon Jeruk.
- e. Cessie/ fiducia atas piutang AP yang berkaitan dengan semua penerimaan proyek Apartemen Apple.
- f. Akta Subordinasi yang menyatakan bahwa AP tidak akan melunasi utang kepada pemegang saham atau tidak pihak terafiliasi lainnya sebelum kredit pada BTN telah lunas.

Pembatasan dan kewajiban

Atas pinjaman yang diterima AP, BTN mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh AP antara lain:

- Memperoleh fasilitas kredit dari pihak lain sehubungan dengan proyek tersebut kecuali pinjaman dari pemegang saham dan transaksi yang lazim.
- Mengikatkan diri sebagai penjamin utang.
- Mengubah Anggaran Dasar Perusahaan (terkait modal, kepemilikan dan pengurus).
- Melakukan merger atau akuisisi.
- Melunasi utang kepada pemegang saham/ Perusahaan afiliasi/ Kelompok Usaha.
- Membayar dividen.
- Membubarkan dan menyatakan pailit.
- Menyewakan kepada pihak ketiga.
- Memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

Pembatasan dan kewajiban (lanjutan)

Atas pinjaman tersebut, AP wajib mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan (*Financial Covenant*), sebagai berikut:

- DER dibawah 500%
- RPC di atas 100%

AP telah memenuhi seluruh *Financial Covenant* yang diwajibkan oleh bank.

Berdasarkan Surat BTN No,8516/S/JKJ.I/BCSU/XII/2019 tanggal 30 Desember 2019 perihal: Keputusan Atas Permohonan Perubahan Klausula Negative Covenant dan Anggaran Dasar PT ARBA Propertindo, BTN telah menyetujui perubahan klausula Negative Covenant sebagai berikut:

1. Mengubah ketentuan pada Pasal 10 Angka 6 Perjanjian Kredit No.10 tanggal 6 November 2018 menjadi:
 - “Perseroan diperkenankan melakukan pembagian dividen kepada pemegang saham Perseroan tanpa memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari BTN melainkan cukup pemberitahuan.”
2. Menambahkan syarat teknis tambahan berupa pemenuhan *financial covenant*:
 - Dalam hal akan dilakukan tindakan pembagian dividen PT Arba Propertindo kepada Induk Usaha, PT Arba Propertindo wajib melakukan hal - hal sebagai berikut:
 - a. Tidak ada pelanggaran terhadap klausula perjanjian kredit;
 - b. Tidak ada tunggakan kewajiban pokok, bunga, dan denda PT Arba Propertindo atas kredit kepada BTN; Menjaga rasio DER maksimal 500%;
 - c. Menjaga RPC (*repayment capacity*) terhadap kewajiban Bank meliputi pokok, bunga, dan denda (apabila ada) minimal 120%; Menjaga coverage rasio agunan minimal sebesar 125%;
 - d. Pembayaran dividen wajib melalui rekening BTN.
 - *Financial covenant* tersebut menjadi satu kesatuan dengan Perjanjian Kredit.
 - Melaporkan hasil keputusan yang berkaitan tentang pembagian dividen selambat - lambatnya 14 (empat belas) hari sejak dilaksanakannya RUPS Tahunan PT Diamond Citra Propertindo melalui surat yang ditandatangani oleh Direksi dan Komisaris kepada BTN;
 - Transaksi dana hasil IPO a.n.PT Diamond Citra Propertindo melalui BTN;
 - Menyerahkan surat komitmen dalam rangka peningkatan penggunaan layanan jasa perbankan BTN oleh PT Arba Propertindo dalam kegiatan operasional maupun kredit konsumsi (KPR/KPA) seperti:
 - a. Mengaktifkan penggunaan fasilitas financial service dari BTN *Cash Management System* (CMS) untuk kegiatan transaksional perusahaan dan penegasan penggunaan *virtual account* BTN;
 - b. Pencairan fasilitas Kredit Konstruksi harus disertai dengan progress fisik, progress pemasaran, dan realisasi share PT Arba Propertindo sesuai ketentuan.

Dalam Surat yang sama BTN juga telah menyetujui perubahan anggaran dasar ARBA terkait perubahan modal dasar dan modal disetor sehubungan dengan rencana penggunaan dana IPO dan Waran PT Diamond Citra Propertindo.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) (lanjutan)

Berdasarkan Surat No. 5824/S/JKJ.I/BCSU/IX/2019 tanggal 4 September 2019, BTN menyetujui perubahan anggaran dasar dan susunan pemegang saham AP dapat disetujui dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

- i. AP wajib melakukan hal - hal sebagai berikut: - Menyampaikan corporate guarantee dan personal guarantee terhadap Anisah dan Kasimun atas fasilitas kredit konstruksi atas nama AP pada BTN (Akta Corporate Guarantee dan Personal Guarantee wajib Notarial). Menyampaikan akta perubahan pemegang saham dan anggaran dasar AP beserta pengesahan Menkumham.
- ii. PT AP wajib membuat surat pernyataan yang berisi bahwa akan tetap mematuhi dan mengikuti ketentuan yang tertuang dalam Perjanjian Kredit No. 10 tanggal 6 November 2018 antara BTN Kantor Cabang. Jakarta Kebon Jeruk yang dibuat dihadapan Gamal Wasidin S.H., Notaris di Jakarta Pusat
- iii. Terhadap perubahan sebagaimana butir 1.a diatas, maka akan dilakukan Adendum Perjanjian Kredit secara Notarial.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. BDM/1/078A/R tanggal 27 Maret 2020, AP memperoleh fasilitas Kredit Modal Kerja Pembangunan dari BNI, dengan rincian sebagai berikut:

Plafond	: Rp37.000.000.000
Tujuan	: Tambahan modal kerja pembangunan 5 proyek Aparthouse yaitu Puri (64 unit), Condo (132 unit), Emerald (34unit) dan Crystal (41unit)
Bentuk	: Plafond menurun/Aflopended
Suku bunga	: 11,75% per tahun efektif
Jangka waktu	: 60 bulan sejak Perjanjian Kredit ditandatangani
Provisi	: 0,25% per tahun yang dipungut proporsional pada saat Penandatanganan perjanjian kredit

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan:

- a. 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan beserta bangunan apartemen di atasnya terletak di Jl. Palakali raya RT 05/RW 07, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, dengan rincian sebagai berikut:
 - SHGB No. 14 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 15 atas nama Perusahaan.
 - SHGB No. 17 atas nama Perusahaan.
 - Luas total tanah 3.885 m²
 - Luas total bangunan 28.264 m²
 - IMB No.640/2846/IMB/BPMP2T/2015
- b. *Personal Guarantee* atas nama Adam Bifaqih.
- c. *Corporate Guarantee* atas nama PT Karya Permata Inovasi Indonesia.
- d. 9 unit hunian dan 30 unit non-hunian Dave Apartemen yang berlokasi di Jl, Palakali Raya
- e. Tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Casablanca 1
- f. 3 tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Casablanca 2
- g. 21 tanah kavling di perumahan D'Marco Residence - Cluster Tangier
- h. Tanah dan bangunan rumah tinggal di perumahan D'Crown Residence blok O No. 11-12
- i. Piutang dari end user posisi 29 Februari 2020, akan diikat Fidusia Notariil
- j. Akan diikat SOL atas hutang kepada pemegang saham
- k. Akan diikat personal guarantee an. Adam

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (lanjutan)

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) (lanjutan)

Pembatasan dan kewajiban

Atas pinjaman yang diterima AP, BNI mensyaratkan adanya pembatasan-pembatasan dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh AP antara lain:

- Mengadakan penggabungan usaha (merger), atau konsolidasi dengan perusahaan lain.
- Melakukan akuisisi/pengambilalihan aset milik pihak ketiga.
- Mengubah susunan pengurus, Direksi, Komisaris dan pemilikan saham AP.
- Melakukan investasi, penyertaan modal atau pengambilalihan saham pada perusahaan lain.
- Mengizinkan pihak lain menggunakan AP untuk kegiatan usaha pihak lain.
- Merubah bentuk atau status hukum AP, merubah Anggaran Dasar (kecuali meningkatkan modal AP), memindahtangankan resipis atau saham AP baik antar pemegang saham maupun kepada pihak lain.
- Melunasi seluruh atau sebagian hutang AP kepada pesero dan/atau perusahaan afiliasi yang belum atau telah didudukkan sebagai pinjaman subordinasi fasilitas kredit BNI (*Sub-Ordinated Loan*).
- Membagikan dividen atau keuntungan usaha (laba) dalam bentuk apapun juga.
- Memberikan pinjaman kepada siapapun juga, termasuk kepada para pesero, kecuali jika pinjaman tersebut diberikan dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.
- Menerima pinjaman dari pihak lain (termasuk menerbitkan obligasi), kecuali jika pinjaman tersebut diterima dalam rangka transaksi dagang yang berkaitan langsung dengan kegiatan usahanya.
- Mengambil lease dari perusahaan *leasing*.
- Mengikatkan diri sebagai Penjamin (Borg), menjaminkan harta kekayaan dalam bentuk dan maksud apapun (baik yang belum dan/atau telah dijaminkan oleh AP kepada BNI) kepada pihak lain.
- Menjual dan/atau menyewakan harta kekayaan atau barang - barang agunan.
- Membubarkan AP dan meminta menyatakan pailit.
- Menggunakan dana AP untuk tujuan di luar usaha yang biayai dengan fasilitas kredit dari BNI.
- Menggadaikan atau dengan cara lain mempertanggungungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.
- Menyerahkan atau mengalihkan seluruh atau sebagian dari hak dan/atau kewajiban AP yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau dokumen jaminan kepada pihak lain.

Atas pinjaman tersebut, AP wajib mempertahankan kinerja keuangan dengan indikator rasio keuangan (*Financial Covenant*), sebagai berikut:

- *Current Ratio* minimal 1,00 kali
- *Debt to Equity Ratio* maksimal 2,50 kali
- *Debt Service Coverage* minimal 100%

AP telah memenuhi seluruh *Financial Covenant* yang diwajibkan oleh bank.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

20. LIABILITAS IMBALAN PASCA KERJA KARYAWAN

Perusahaan memiliki program pensiun manfaat pasti yang sepenuhnya tidak didanai untuk mencakup seluruh karyawan tetap. Perusahaan mencadangkan liabilitas imbalan kerja jangka panjang sesuai dengan Undang-undang Ketenagakerjaan No. 13 tanggal 25 Maret 2003. Liabilitas imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 didasarkan pada laporan aktuaris independen, KKA Bambang Sudradjad masing - masing pada tanggal 4 Maret 2024 dan 6 Maret 2023 dengan laporan No. 1107-P / TEK - BS / III / 2024 dan No. 124 / TEK - BS / III / 2023. Sedangkan entitas anak PT Arba Propertindo pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing - masing dengan laporan aktuaris No. 1106-P / TEK - BS / III / 2024 dan No. 123 / TEK - BS / III / 2023, dan untuk PT Kalibata Inovasi Maju pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing - masing dengan laporan aktuaris No. 1108-P / TEK - BS / III / 2024 dan No. 125 / TEK - BS / III / 2023. Liabilitas tersebut dihitung menggunakan metode "Projected Unit Credit", dengan asumsi-asumsi utama sebagai berikut:

	2023	2022
Usia pension	55 tahun	55 tahun
Tingkat diskonto	6,54%-6,69%	7,00%
Tingkat kenaikan gaji	7,00%	7,00%
Tingkat mortalitas	TMI - 2019	TMI - 2019
Tingkat cacat	10.00% TMI - 2019	10.00% TMI - 2019

Perubahan pada liabilitas imbalan pasca kerja adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Kewajiban awal tahun	1.624.026.821	1.448.445.478
Beban (Pendapatan) yang diakui di laba/rugi	(538.602.133)	496.713.223
Penghasilan komprehensif lainnya	(42.821.034)	(321.131.880)
Total	1.042.603.654	1.624.026.821

21. MODAL SAHAM

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

31 Desember 2023			
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	4.995.000.000	67,21 %	99.900.000.000
Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	0,47%	700.000.000
Modal Masyarakat	2.401.530.800	32.32%	48.030.616.000
Total	7.431.530.800	100%	148.630.616.000

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. MODAL SAHAM (lanjutan)

31 Desember 2022			
Pemegang Saham	Jumlah Saham Ditempatkan dan Disetor Penuh	Persentase Kepemilikan	Jumlah Modal Disetor
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	4.995.000.000	69.60%	99.900.000.000
Tjandra Tjokrodiponto	35.000.000	0,49%	700.000.000
Modal Masyarakat	2.147.000.382	29.91%	42.940.007.640
Total	7.177.000.382	100%	143.540.007.640

Berdasarkan Akta Perusahaan No 104 tanggal 30 Maret 2023, tentang Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perusahaan yang dibuat di hadapan Notaris Elizabeth Karina Leonita, SH., M. Kn., Notaris di Jakarta Selatan. Akta perubahan ini telah dilaporkan dan diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat No. AHU-0076681.AH.01.11.Tahun 2023 tanggal 12 April 2023, para pemegang saham antara lain memutuskan bahwa sebagai hasil exercise Penerbitan Waran Seri I, modal ditempatkan dan disetor Perseroan mengalami peningkatan. Sebelumnya sejumlah 7.177.000.000 saham dengan nominal seluruhnya sebesar Rp143.540.000.000, selanjutnya mengalami peningkatan menjadi sejumlah 7.431.530.800 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp148.630.616.000.

22. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Saldo awal	154.712.655.270	154.685.723.750
Penyesuaian	(26.931.520)	26.931.520
Total	154.685.723.750	154.712.655.270

23. SALDO LABA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Saldo awal:		
- Dicadangkan	532.475.586	532.475.586
- Tidak dicadangkan	45.061.820.597	43.795.091.085
Laba tahun berjalan	915.912.019	889.850.089
Penghasilan komprehensif lain	389.646.075	376.879.423
Saldo akhir	46.899.854.277	45.594.296.183

Berdasarkan Keputusan Pemegang Saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham yang diaktakan dalam Akta No. 1 tanggal 1 September 2020 oleh Dyah Madya Ruth S.N.,S.H.,M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, para pemegang saham menyetujui penyesuaian saldo laba bersih tahun 2019 sebesar Rp532.475.586.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. KEPENTINGAN NON - PENGENDALI

Mutasi kepentingan non - pengendali adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Saldo awal	698.194.877	753.587.542
Laba tahun berjalan	1.535.512	354.878
Penghasilan komprehensif lain	(12.341.245)	(55.747.543)
Saldo Akhir	687.389.144	698.194.877

25. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Penjualan unit:		
Apple Residence	14.476.231.525	18.704.555.318
Apartemen Dave	7.667.489.746	11.302.614.885
Pendapatan sewa	1.446.144.996	-
Total	23.589.866.267	30.007.170.203

Tidak terdapat transaksi penjualan kepada satu pelanggan yang melebihi 10% dari penjualan bersih untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Apartemen, bangunan komersil dan kios	6.411.706.735	10.656.032.512
Penyusutan properti investasi (Catatan 13)	765.253.145	765.253.145
Total	7.176.959.880	11.421.285.657

Tidak terdapat transaksi pembelian kepada satu kontraktor dan pemasok yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

27. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	2023	2022
Beban Penjualan dan Pemasaran		
Komisi marketing	545.308.734	612.796.636
Operasional marketing	887.776.172	426.765.756
Iklan	353.612.945	219.158.119
Lain - lain	84.167.772	263.159.069
Sub - total	1.870.865.623	1.521.879.580

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. BEBAN USAHA (lanjutan)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beban Umum dan Administrasi		
Beban penurunan nilai piutang (Catatan 6)	1.926.637.062	1.514.761.568
Gaji dan tunjangan	1.263.051.266	2.004.204.082
Keperluan kantor	1.387.551.805	1.324.906.183
Tenaga ahli	1.227.022.395	261.646.904
Penyusutan (Catatan 12)	310.313.626	531.235.839
Pajak	114.322.000	1.796.894.914
Asuransi	24.596.720	103.389.851
Perijinan	22.584.170	99.783.367
Imbalan pascakerja (Catatan 20)	-	496.713.223
Lain - lain	50.004.643	298.032.976
Sub - total	<u>6.326.083.687</u>	<u>8.431.568.907</u>
Total	<u>8.196.949.310</u>	<u>9.953.448.487</u>

28. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	1.250.393.910	889.850.089
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	7.431.530.800	7.177.000.382
Laba per Saham Dasar	<u>0,17</u>	<u>0,12</u>

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK - PIHAK YANG BERELASI

Dalam kegiatan usaha normal, Kelompok Usaha melakukan transaksi usaha dan keuangan dengan pihak - pihak berelasi tertentu. Kelompok Usaha melakukan transaksi berdasarkan persyaratan dan ketentuan yang disepakati bersama dengan pihak - pihak berelasi yang sama dengan pihak ketiga dalam transaksi yang wajar (*arm's length basis*). Saldo akun - akun yang signifikan dengan pihak - pihak berelasi adalah sebagai berikut:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aset		
<u>Piutang Lain - lain</u>		
PT Diamond Karya Abadi	603.500.000	-
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	-	113.260.787.950
PT Cipta Permata Internasional	-	35.020.000.000
Total	<u>603.500.000</u>	<u>148.280.787.950</u>
Persentase terhadap Total Aset	<u>0,09%</u>	<u>22,45%</u>

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

29. SALDO DAN TRANSAKSI DENGAN PIHAK - PIHAK YANG BERELASI (lanjutan)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Utang lain - lain</u>		
Lain - lain	-	645.487.011
Total	-	645.487.011
Persentase terhadap Total Liabilitas	0,00%	0,20%

Utang kepada pihak berelasi ke PT Karya Permata Inovasi Indonesia merupakan utang modal kerja proyek pembangunan.

Transaksi dengan pihak yang berelasi dilakukan berdasarkan syarat dan kondisi yang disepakati antar Perusahaan dengan pihak - pihak yang berelasi.

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

<u>Pihak Berelasi</u>	<u>Hubungan dengan Perusahaan</u>	<u>Transaksi</u>
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	Pemegang saham	Piutang Lain - lain dan Utang Lain - lain
Tjandra Tjokrodiponto	Pemegang saham	Piutang Lain - lain dan Utang Lain - lain
PT Permata Citra Inovasi	Entitas dengan pengendalian yang sama	Piutang Usaha
PT Cipta Permata Internasional	Entitas dengan pengendalian yang Sama	Piutang lain - lain
PT Diamond Karya Abadi	Entitas dengan pengendalian yang Sama	Piutang lain - lain

30. INSTRUMEN KEUANGAN

Pengelompokan aset keuangan telah diklasifikasikan menjadi pinjaman yang diberikan dan piutang. Demikian halnya dengan liabilitas keuangan telah diklasifikasikan menjadi liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi.

Metode dan asumsi yang digunakan untuk estimasi nilai wajar adalah sebagai berikut:

- Nilai wajar kas dan bank, piutang usaha, piutang lain - lain, utang usaha, utang lain - lain, mendekati nilai tercatat karena jangka waktu jatuh tempo yang singkat atas instrumen keuangan tersebut.
- Nilai wajar pinjaman bank jangka panjang ditentukan dengan menggunakan metode arus kas yang didiskonto berdasarkan tingkat bunga masing - masing pinjaman yang diutilisasi.
- Nilai wajar piutang dan utang kepada pihak berelasi tidak dapat ditentukan dengan andal sehingga dinyatakan dengan nilai nominal. Penentuan estimasi nilai wajar menjadi tidak praktis karena tidak memiliki jadwal pembayaran yang pasti.

Nilai tercatat dari aset dan liabilitas keuangan lainnya mendekati nilai wajarnya karena sifat jangka pendek dari instrumen keuangan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kelompok Usaha memiliki beberapa eksposur risiko keuangan dalam bentuk risiko kredit dan risiko likuiditas. Manajemen senantiasa memonitor proses manajemen risiko Kelompok Usaha guna memastikan kesesuaian antara risiko dan pengendalian terhadap risiko tersebut. Kebijakan dan sistem manajemen risiko secara rutin dikaji untuk mengantisipasi perubahan dari kondisi pasar dan aktivitas Kelompok Usaha.

a. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko bahwa pihak ketiga tidak akan memenuhinya berdasarkan instrumen keuangan atau kontrak pelanggan, yang menyebabkan kerugian keuangan. Perusahaan dihadapkan pada risiko kredit dari kegiatan operasi dan dari aktivitas pendanaan, termasuk deposito pada bank dan instrumen keuangan lainnya.

Guna meminimumkan eksposur yang ada atas simpanan dana di bank, Kelompok Usaha hanya akan menempatkan dana pada bank yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Manajemen juga senantiasa memantau kesehatan bank serta mempertimbangkan keikutsertaan bank di dalam Lembaga Penjaminan Simpanan (LPS).

Selain itu, Kelompok Usaha hanya melakukan transaksi dengan pihak ketiga yang memiliki reputasi dan kredibilitas yang baik. Ini adalah kebijakan Kelompok Usaha bahwa semua nasabah harus melalui prosedur verifikasi. Lebih jauh, saldo piutang dipantau secara terus menerus dengan tujuan bahwa eskposur atas piutang tak tertagih tidak signifikan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 kualitas kredit pada setiap klasifikasi aset keuangan adalah sebagai berikut:

	2023				Total
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Mengalami Penurunan Nilai	Penyisihan Penurunan Nilai	
Kas dan Bank	5.691.427.129	-	-	-	5.691.427.129
Piutang usaha					
Pihak ketiga		3.603.243.076	1.926.637.062	(1.926.637.062)	3.603.243.076
Pihak berelasi		-	-	-	-
Piutang lain - lain					
Pihak ketiga	1.299.199.508	-	-	-	1.299.199.508
Pihak berelasi	603.500.000	-	-	-	603.500.000
Total	7.594.126.637	3.603.243.076	1.926.637.062	(1.926.637.062)	3.603.243.076

	2022				Total
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Mengalami Penurunan Nilai	Penyisihan Penurunan Nilai	
Kas dan Bank	6.874.385.712	-	-	-	6.874.385.712
Piutang usaha					
Pihak ketiga	-	18.945.046.233	1.514.761.568	(1.514.761.568)	18.945.046.233
Pihak berelasi	-	-	-	-	-
Piutang lain - lain					
Pihak ketiga	195.651.169.830	-	-	-	195.651.169.830
Pihak berelasi	148.280.787.950	-	-	-	148.280.787.950
Total	350.806.343.492	18.945.046.233	1.514.761.568	(1.514.761.568)	369.751.389.725

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

a. Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko di mana posisi arus kas Kelompok Usaha menunjukkan pendapatan jangka pendek tidak cukup untuk menutupi pengeluaran jangka pendek.

Untuk mengatur risiko likuiditas, Kelompok Usaha menerapkan manajemen risiko sebagai berikut:

1. Memonitor dan menjaga level kas dan bank yang diperkirakan cukup untuk mendanai operasional Kelompok Usaha dan mengurangi pengaruh fluktuasi dalam arus kas.
2. Secara rutin melakukan monitor atas perkiraan arus kas dan arus kas aktual.
3. Melakukan monitor atas profil jatuh tempo pinjaman.
4. Secara terus - menerus menilai kondisi pasar keuangan untuk kesempatan memperoleh dana.
5. Sebagai tambahan, Kelompok Usaha juga mengatur untuk memiliki fasilitas *stand-by loan* yang dapat ditarik sesuai dengan permintaan untuk mendanai kegiatan operasi pada saat diperlukan.

Tabel berikut memperlihatkan liabilitas keuangan yang diukur pada biaya perolehan amortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

2023				
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha - pihak ketiga	4.402.751.319	-	-	4.402.751.319
Pinjaman bank jangka Panjang	98.420.778.511	46.334.075.234	52.086.703.277	98.420.778.511
Total	102.823.529.830	46.334.075.234	52.086.703.277	102.823.529.830
2022				
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha - pihak ketiga	10.055.720.593	-	-	10.055.720.593
Utang lain - lain - pihak ketiga	34.030.233.374	-	-	34.030.233.374
Utang lain - lain - pihak berelasi	645.487.011	-	-	645.487.011
Pinjaman bank jangka Panjang	89.407.292.722	27.175.761.126	62.231.531.596	89.407.292.722
Total	134.138.733.700	27.175.761.126	62.231.531.596	134.138.733.700

32. MANAJEMEN RISIKO MODAL

Tujuan utama pengelolaan modal Kelompok Usaha adalah untuk memastikan pemeliharaan peringkat kredit yang baik dan rasio modal yang sehat guna mendukung usaha dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

Kelompok Usaha mengelola struktur permodalan dan melakukan penyesuaian, berdasarkan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Kelompok Usaha dapat menyesuaikan pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbalan modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham baru. Tidak terdapat perubahan tujuan, kebijakan atau proses selama tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Kelompok Usaha mengelola permodalan dengan menggunakan rasio pengungkit. Kebijakan Kelompok Usaha adalah menjaga rasio pengungkit dalam kisaran yang umum dalam industri sejenis dengan tujuan untuk mengamankan pendanaan terhadap biaya yang rasional.

Rasio utang terhadap modal dihitung sebagai hutang bersih dibagi dengan total modal. Hutang bersih dihitung sebagai pinjaman (pinjaman bank, kewajiban di bawah sewa pembiayaan, surat utang senior dan utang pemegang saham) ditambah perdagangan dan utang lainnya dikurangi kas dan bank. Total modal dihitung sebagai ekuitas ditambah utang bersih.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)

Perhitungan rasio utang terhadap modal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	2023	2022
Jumlah utang	296.670.816.968	315.880.366.336
Dikurangi: Kas dan Bank	5.691.427.129	6.874.385.712
Utang neto	290.979.389.839	309.005.980.624
Total ekuitas	350.903.583.170	344.545.153.970
Rasio utang terhadap modal	0,83	0,90

33. SEGMENT OPERASI

Dalam pengambilan keputusan oleh manajemen, Kelompok Usaha digolongkan menjadi unit usaha berdasarkan segmentasi produksi.

Segment operasi Kelompok Usaha berdasarkan segmentasi produksi adalah sebagai berikut:

	2023		
	Apartemen	Properti Investasi	Total
Pendapatan	23.589.866.267	-	23.589.866.267
Beban pokok penjualan	(6.311.706.735)	(765.253.145)	(7.076.959.880)
Laba (rugi) kotor	17.278.159.532	(765.253.145)	16.512.906.387
Beban penjualan dan pemasaran	(1.942.623.822)	-	(2.655.552.606)
Beban umum dan administrasi	(7.090.148.798)	-	(6.377.220.014)
Penghasilan keuangan	459.688.126	-	459.688.126
Beban keuangan	(6.432.627.706)	-	(6.432.627.706)
Pendapatan (Beban) lain - lain-neto	-	-	-
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	2.727.447.332	(765.253.145)	1.507.194.187
Beban pajak final	(589.746.657)	-	(589.746.657)
Laba neto tahun berjalan	1.682.700.332	(765.253.145)	917.447.187
	2022		
	Apartemen	Properti Investasi	Total
Pendapatan	30.007.170.203	-	30.007.170.203
Beban pokok penjualan	(10.656.032.512)	(765.253.145)	(11.421.285.657)
Laba (rugi) kotor	19.351.137.691	(765.253.145)	18.585.884.546
Beban penjualan dan pemasaran	(1.521.879.580)	-	(1.521.879.580)
Beban umum dan administrasi	(8.474.200.619)	-	(8.474.200.619)
Penghasilan keuangan	103.779.191	-	103.779.191
Beban keuangan	(7.095.831.028)	-	(7.095.831.028)
Pendapatan (Beban) lain - lain-neto	42.631.713	-	42.631.713
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	2.405.637.367	(765.253.145)	1.640.384.222
Beban pajak final	(750.179.255)	-	(750.179.255)
Laba neto tahun berjalan	1.655.458.112	(765.253.145)	890.204.967

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. PERJANJIAN PENTING

Perusahaan

Perjanjian Jasa Konstruksi Proyek Apartemen

Berdasarkan Surat Perintah Kerja (SPK) No. 043/SPK-DCP/DAVE/VII/2019 tanggal 24 Juli 2019, Kelompok Usaha mengadakan perjanjian dengan CV. Media Sign dalam hal pengadaan furniture furnished Apartemen Dave dengan nilai kontrak sebesar Rp348.750.000.

Kelompok Usaha juga melakukan jasa konstruksi dengan sub-kontraktor lainnya.

Perjanjian Kerjasama Usaha

1. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Usaha tanggal 15 Juni 2019, Perusahaan dan PT Permata Citra Inovasi (PCI) sepakat untuk bekerja sama usaha dalam bidang operasional sebagai berikut:
 - Food and Beverage dengan Brand What's Up Café (Lantai GF).
 - Supermarket atau Pasar Swalayan dengan Brand MOR (Lantai GF).
 - Pengelolaan Guest House (Lantai 2 dan Lantai 3).

Jangka waktu perjanjian ini berlaku selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 15 Juni 2019 sampai dengan tanggal 15 Desember 2022 dengan grace periode 9 (sembilan) bulan.

Kerjasama operasional ini dilaksanakan dengan sistem Bagi Hasil dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk tahun pertama dan tahun kedua (tanggal 15 Desember 2019 sampai dengan 15 Desember 2021), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Kelompok Usaha mendapatkan 20% dan PCI 80% dari omzet bersih.
- Untuk tahun ketiga (tanggal 15 Desember 2020 sampai dengan tanggal 15 Desember 2021), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Kelompok Usaha mendapatkan 30% dan PCI 70% dari omzet bersih.

PCI merupakan entitas berelasi dengan Kelompok Usaha.

2. Berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama Usaha tanggal 5 Maret 2018, Kelompok Usaha dan PT Diamond Karya Abadi (DKA) sepakat untuk bekerja sama usaha dalam pengelolaan seluruh operasional atas Apartemen Dave yang terletak di Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat

Jangka waktu perjanjian ini berlaku selama 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 5 Maret 2018 sampai dengan tanggal 5 Maret 2022. Kerjasama operasional ini dilaksanakan dengan sistem Bagi Hasil dengan ketentuan sebagai berikut:

- Untuk tahun pertama dan tahun kedua (tanggal 5 Maret 2018 sampai dengan 4 Maret 2020), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Kelompok Usaha mendapatkan 70% dan DKA 30% dari keuntungan bersih.
- Untuk tahun ketiga dan keempat (tanggal 5 Maret 2020 sampai dengan tanggal 4 Maret 2022), para pihak sepakat bagi hasilnya untuk Kelompok Usaha mendapatkan 75% dan DKA 25% dari keuntungan bersih.

DKA merupakan entitas berelasi dengan Kelompok Usaha.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. PERJANJIAN PENTING (lanjutan)

PT Kalibata Inovasi Maju (KIM)

Perjanjian Kerjasama Usaha

Berdasarkan akta notaris Rosida Rajagukguk - Siregar, SH., M.Kn., No. 22 tanggal 7 September 2020, PT Kalibata Inovasi Maju (KIM) dan PT Javateafurn (JAV) menandatangani perjanjian kerja sama operasional (KSO) untuk pembangunan properti di lahan seluas 4.800 m² yang berlokasi di Perumahan Bumi Karang indah, Jalan Karang Tengah Raya, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. Berdasarkan perjanjian ini KIM dan JAV sepakat dalam hal - hal dibawah ini:

- a. JAV adalah pemilik lahan seluas 4.800 m² yang berlokasi di Perumahan Bumi Karang indah, Jalan Karang Tengah Raya, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
- b. KIM dan JAV sepakat untuk membangun low rise dilahan tersebut dimana KIM bertanggung jawab atas segala bentuk operasional atau penyelenggaraan proyek dan berkewajiban serta bertanggung jawab atas kegiatan prapembangunan, membiayai seluruh bangunan sampai selesai dan pemasaran, dimana JAV bertanggung jawab sebagai kepemilikan lahan yang sah dan hanya bertindak sebagai penyedia lahan.
- c. KIM dan JAV sepakat atas untuk melakukan bagi hasil dengan komposisi bagi hasil masing masing 65% dan 35%.
- d. Secara bersama - sama KIM dan JAV dapat melakukan Kelompok Usaha baru yang bertujuan untuk melakukan manajemen proyek dan penjualan.

35. PENERBITAN AMANDEMEN DAN PENYESUAIAN PSAK, PSAK DAN ISAK BARU

DSAK-IAI telah menerbitkan amandemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru yang akan berlaku efektif atas laporan keuangan untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal sebagai berikut:

(a) 1 Januari 2024

- Amandemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan terkait Liabilitas Jangka Panjang dengan Kovenan
- Amandemen PSAK 73: Sewa terkait Liabilitas Sewa pada transaksi Jual dan Sewa-balik

(b) 1 Januari 2025

- PSAK 74: Kontrak Asuransi
- Amandemen PSAK 74: Kontrak Asuransi Tentang Penerapan Awal PSAK 74 dan PSAK 71 - Informasi Komparatif

Kelompok Usaha masih mengevaluasi dampak dari amendemen dan penyesuaian PSAK, PSAK dan ISAK baru di atas dan belum dapat menentukan dampak yang timbul terkait dengan hal tersebut terhadap laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2023	2022
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan bank	1.032.637.339	1.634.931.141
Piutang usaha		
Pihak ketiga	439.002.855	8.289.151.091
Piutang lain - lain		
Pihak ketiga	-	139.750.000
Persediaan	73.796.740.725	75.393.774.618
Biaya dibayar dimuka	22.967.425	22.967.425
TOTAL ASET LANCAR	75.291.348.344	85.480.574.275
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang lain - lain		
Pihak berelasi	21.785.159.900	52.142.632.934
Aset tetap - neto	675.545.160	986.040.787
Uang muka	74.299.851.590	38.000.000.000
Tanah dalam pengembangan	10.234.702.311	-
Properti investasi	11.383.555.487	12.148.808.632
Investasi	299.625.000.000	299.625.000.000
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	418.003.814.448	402.902.482.353
TOTAL ASET	493.295.162.792	488.383.056.628

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA (lanjutan)
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha	2.243.352.884	7.586.020.313
Utang pajak	1.832.500	81.470.842
Utang lain - lain		
Pihak ketiga	-	1.655.072.616
Pendapatan ditangguhkan	18.901.927.651	22.928.657.803
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:		
Utang bank	9.500.000.000	5.419.761.126
Total Liabilitas Jangka Pendek	30.647.113.035	37.670.982.700
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain - lain		
Pihak berelasi	59.393.484.574	60.038.971.585
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:		
Utang bank	30.953.703.269	23.981.531.596
Liabilitas imbalan kerja	516.576.601	857.782.943
Total Liabilitas Jangka Panjang	90.863.764.444	84.878.286.124
TOTAL LIABILITAS	121.510.877.479	122.549.268.824

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA (lanjutan)
31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
EKUITAS		
Modal saham - nilai nominal Rp20,-		
Modal dasar - 20.120.000.000 saham		
Modal ditempatkan dan disetor		
7.431.530.800 saham pada tanggal		
31 Desember 2023, 7.177.000.382 saham		
pada tanggal 31 Desember 2022	148.630.616.000	143.540.007.640
Tambahan modal disetor	171.675.066.656	171.701.998.176
Saldo laba	<u>51.478.602.657</u>	<u>50.591.781.988</u>
TOTAL EKUITAS	<u>371.784.285.313</u>	<u>365.833.787.804</u>
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>493.295.162.792</u>	<u>488.383.056.628</u>

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK SAJA
 Untuk Periode Enam Bulan yang Berakhir Pada Tanggal
31 Desember 2023 dan 2022
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2023	2022
PENDAPATAN	9.113.634.742	11.302.614.885
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(2.834.090.423)	(2.721.554.105)
LABA BRUTO	6.279.544.319	8.581.060.780
Beban penjualan	(760.381.043)	(724.076.512)
Beban umum dan administrasi	(2.493.167.018)	(3.826.613.018)
JUMLAH BEBAN USAHA	(3.025.996.258)	(4.550.689.530)
LABA USAHA	3.253.548.061	4.030.371.249
Pendapatan (beban) lain-lain		
Pendapatan lain-lain	545.627.386	-
Penghasilan (beban) keuangan	16.993.801	11.531.896
Beban keuangan	(2.455.944.468)	(2.467.247.261)
Penghasilan (beban) lain-lain – neto	(50.813.567)	(83)
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	1.081.859.410	1.574.655.802
BEBAN PAJAK FINAL	(227.840.869)	(282.565.372)
LABA NETO TAHUN BERJALAN	854.018.542	1.292.090.430
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA		
Pengukuran kembali program imbalan kerja pasti	32.802.128	(184.054.218)
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	886.820.670	1.476.144.648