

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK

**Laporan Keuangan Konsolidasian Interim
31 Maret 2024 (Unaudited) dan 31 Desember 2023 (Audited)
Dan Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal
31 Maret 2024 dan 2023**

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Maret 2024 Dan 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	8
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	9

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Tanggal 31 Maret 2024 Dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan bank	2, 5, 30, 31	7.839.501.699	5.691.427.129
Piutang usaha	2, 6, 30, 31		
Pihak ketiga		3.749.550.047	3.603.243.076
Persediaan	2, 8	155.067.078.216	136.006.898.737
Biaya dibayar dimuka	9	13.780.455	22.967.425
Pajak dibayar dimuka	2, 10	1.623.767.441	1.812.258.625
Total Aset Lancar		168.293.677.858	147.136.794.992
ASET TIDAK LANCAR			
Piutang lain - lain	2, 7, 30		
Pihak ketiga		1.299.199.508	1.299.199.508
Pihak berelasi	29	603.900.000	603.500.000
Tanah dalam pengembangan	2, 11	66.497.528.272	81.549.333.390
Aset tetap - neto	2, 12	659.820.762	675.727.161
Uang muka	14	407.256.439.600	404.926.289.600
Properti investasi	2, 13	11.192.242.201	11.383.555.487
Total Aset Tidak Lancar		487.509.130.344	500.437.605.146
TOTAL ASET		655.802.808.203	647.574.400.138

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)
Tanggal 31 Maret 2024 Dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang usaha	2, 15, 30, 31	4.412.638.819	4.402.751.319
Utang pajak	2, 18a	3.514.250	9.585.936
Pendapatan ditangguhkan	2, 17	200.440.080.866	192.795.097.548
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:			
Utang bank	2,19, 30, 31	46.666.796.665	46.334.075.234
Total Liabilitas Jangka Pendek		251.523.030.600	243.541.510.037
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang jangka panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:			
Utang bank	2, 19, 31	52.086.703.277	52.086.703.277
Liabilitas imbalan kerja	2, 20	1.042.603.654	1.042.603.654
Total Liabilitas Jangka Panjang		53.129.306.931	53.129.306.931
TOTAL LIABILITAS		304.652.337.531	296.670.816.968

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)
Tanggal 31 Maret 2024 Dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</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 Maret 2024, dan			
7.177.000.382 saham pada tanggal			
31 Desember 2023	21	148.630.616.000	148.630.616.000
Tambahan modal disetor	22	154.685.723.750	154.685.723.750
Saldo laba:	23		
- Dicadangkan		532.475.586	532.475.586
- Tidak dicadangkan		46.610.997.892	46.367.378.690
Jumlah ekuitas yang dapat			
 Distribusikan kepada			
 Pemilik entitas induk		350.459.813.228	350.216.194.026
Kepentingan non - pengendali	24	690.657.444	687.389.144
TOTAL EKUITAS		351.150.470.672	350.903.583.170
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		655.802.808.203	647.574.400.138

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 Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
 (Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret 2024	31 Maret 2023
PENDAPATAN	2, 25	3.435.282.600	2.817.001.859
BEBAN POKOK PENDAPATAN	2, 26	(1.030.584.780)	(1.297.441.775)
LABA BRUTO		2.404.697.820	1.519.560.085
Beban penjualan	2, 27	(826.902.016)	(1.063.529.894)
Beban umum dan administrasi	2, 27	(938.031.250)	(1.522.096.496)
JUMLAH BEBAN USAHA		(1.764.933.266)	(2.585.626.390)
LABA USAHA		639.764.554	(1.066.006.305)
Pendapatan (beban) lain-lain			
Penghasilan keuangan	2	1.251.535	9.538.095
Beban keuangan	2	(339.257.851)	(3.106.306.380)
Penghasilan lain-lain - neto	2	31.011.329	292.666.985
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		332.769.567	(3.870.167.606)
BEBAN PAJAK FINAL	2,18b	(85.882.065)	(32.744.422)
LABA NETO TAHUN BERJALAN		246.887.502	(3.902.912.027)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA			
Pos yang tidak akan direklasifikasikan ke laba rugi:			
Pengukuran kembali program imbalan kerja pasti	2, 20	-	-
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		246.887.502	(3.902.912.027)

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 Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>Catatan</u>	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
LABA BERSIH TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		243.619.202	(3.647.417.152)
Kepentingan non - pengendali		3.268.300	(255.494.875)
Total		246.887.502	(3.902.912.027)
LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		243.619.202	(3.647.417.152)
Kepentingan non - pengendali		3.268.300	(255.494.875)
Total		246.887.502	(3.902.912.027)
LABA PER SAHAM	28	0,03	0,64

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 Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Total	Kepentingan Non-pengendali	Total Ekuitas
			Dicadangkan	Tidak Dicadangkan			
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 I	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 PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN (Lanjutan)
Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Ekuitas yang dapat Diatribusikan kepada Pemilik Entitas Induk

	Modal Ditempatkan dan Disetor Penuh	Tambahannya Modal Disetor	Saldo Laba		Total	Kepentingan Non-pengendali	Total Ekuitas
			Dicadangkan	Tidak Dicadangkan			
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
Penambahan modal saham melalui exercise waran seri I	-	-	-	-	-	-	-
Laba neto tahun berjalan	-	-	-	243.619.202	243.619.202	3.268.300	246.887.502
Penghasilan komprehensif lain	-	-	-	-	-	-	-
Saldo 31 Maret 2024	<u>148.630.616.000</u>	<u>154.685.723.750</u>	<u>532.475.586</u>	<u>46.610.997.892</u>	<u>350.459.813.228</u>	<u>690.657.444</u>	<u>351.150.470.672</u>

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 Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Maret 2024	31 Maret 2023
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS OPERASI			
Penerimaan kas dari pelanggan		10.933.958.945	67.766.188.568
Pembayaran kas kepada kontraktor		(1.020.697.280)	(11.402.285.657)
Pembayaran kas kepada karyawan		(201.919.160)	(2.004.204.082)
Pembayaran kas untuk operasi lainnya		(1.164.587.951)	3.523.574.758
Pembayaran kas untuk pajak final		(85.882.065)	(750.179.255)
Penerimaan kas dari penghasilan keuangan dan lainnya		32.262.864	576.691.584
Pembayaran kas untuk beban keuangan		(6.536.420)	(7.204.979.82)
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan) Untuk Aktivitas Operasi		8.486.598.933	50.504.806.087
ARUS KAS UNTUK AKTIVITAS INVESTASI			
Uang muka tanah dan tanah dalam pengembangan	11	(6.338.524.363)	(5.043.023.282)
Piutang lain-lain pihak ketiga jangka panjang		-	4.983.294.493
Arus Kas Neto Diperoleh dari (Digunakan) untuk Aktivitas Investasi		(6.338.524.363)	(59.727.789)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
Penurunan piutang kepada pihak berelasi		-	(184.081.173.890)
Penurunan utang lain-lain pihak berelasi		-	53.251.500.709
Pembayaran pinjaman bank jangka panjang	19	-	(66.445.620.339)
Penambahan modal disetor		-	39.805.367.662
Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		-	(45.461.782.805)
KENAIKAN NETO KAS DAN BANK		2.148.074.570	4.893.295.493
KAS DAN BANK AWAL TAHUN	5	5.691.427.129	6.874.385.712
KAS DAN BANK AKHIR TAHUN	5	7.839.501.699	11.857.681.205

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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 Perusahaan meliputi bidang perdagangan dan jasa, pembangunan, pengangkutan dan percetakan. Saat ini, kegiatan usaha utama Perusahaan adalah bergerak dalam bidang *real estate*.

Kantor pusat Perusahaan 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 Perusahaan dan pemegang saham pengendali Perusahaan.

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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

Nama Entitas	Domisili	Kegiatan Usaha	Persentase Kepemilikan		Mulai Operasional Komersial	Total Aset Sebelum Eliminasi	
			2023	2022		2024	2023
Kepemilikan langsung							
<u>Entitas anak</u>							
PT Arba Propertindo	Jakarta	Pengembang properti	99,85%	99,%	2018	530.940.889.139	529.726.405.443
Tidak langsung							
PT Kalibata Inovasi Maju	Jakarta	Pengembang properti	99,90%	99,90%	2020	476.849.653.440	469.915.035.798

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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, Perusahaan 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 PT Karya Permata Inovasi Indonesia (KPII) ke Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan dari KPII dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp48.957.808.285. Cara pembayaran atas pembelian saham tersebut adalah dengan *set-off* piutang KPII kepada Perusahaan 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 Perusahaan 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 Perusahaan Rp44.000.000.000 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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, susunan Dewan Komisaris Direksi dan Komite Audit Perusahaan adalah sebagai berikut:

Komisaris:

Komisaris Utama	: Anisah
Komisaris	: Tjandra Tjokrodiponto
Komisaris Independen	: Iwan Gunarwan Baroto

Direksi:

Direktur Utama	: Adam
Direktur	: Bayu Setiawan

Komite Audit:

Ketua	: Iwan Gunarwan Baroto
Anggota	: Heris Risdiyanto

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 Maret 2024 dan 2023 adalah dan Ermida Lindra.

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 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 26 April 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 2023, kecuali untuk penerapan PSAK yang baru dan revisi yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2024 seperti yang diungkapkan dalam Catatan ini.

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian sesuai dengan SAK Indonesia mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang memengaruhi 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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:

- Amendemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Pengungkapan Kebijakan Akuntansi;
- Amendemen PSAK 1 : Penyajian Laporan Keuangan tentang Klasifikasi Liabilitas sebagai Jangka Pendek atau Jangka Panjang;
- Amendemen PSAK 16 : Aset tetap tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan;
- Amendemen PSAK 25 : Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan tentang Definisi Estimasi Akuntansi;
- Amendemen PSAK 46 : Pajak Penghasilan tentang Pajak Tanggungan 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 diakuisisi.

Selisih lebih nilai agregat dari imbalan yang dialihkan, jumlah kepentingan non pengendali pada pihak yang diakuisisi dan nilai wajar pada tanggal akuisisi dari kepentingan ekuitas sebelumnya pada pihak yang diakuisisi yang melebihi nilai wajar bagian Kelompok Usaha atas aset bersih yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi dicatat sebagai *goodwill*. Jika nilai wajar atas aset neto yang diakuisisi 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 diakuisisi 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 diakuisisi 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 diamortisasi dan PSAK No. 72: Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan;
- 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 diamortisasi**

Kelompok Usaha mengukur aset keuangan pada biaya diamortisasi 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 diamortisasi. 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Instrumen Keuangan (lanjutan)

Aset Keuangan (lanjutan)

- ii) Aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui OCI (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 diamortisasi 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 diamortisasi; 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 diamortisasi

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.

(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.

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.

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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 dilindungi 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 dilindungi nilai.

Nilai wajar penuh derivatif lindung nilai diklasifikasikan sebagai aset tidak lancar atau liabilitas jangka panjang jika jatuh tempo yang tersisa untuk pokok yang dilindungi 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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:

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

- (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.

Hirarki 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 hirarki 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 hirarki 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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Penentuan Nilai Wajar (lanjutan)

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.

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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.

Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar di muka diamortisasi 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 konsolidasian 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 ekonomis masa depan yang terkait dengan properti investasi akan mengalir ke entitas dan biaya perolehan properti investasi dapat diukur dengan andal.

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Properti Investasi (lanjutan)

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

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 diamortisasi namun diuji penurunan nilainya setiap tahun, atau lebih sering apabila terdapat peristiwa atau perubahan pada kondisi yang mengindikasikan kemungkinan penurunan nilai. Aset yang diamortisasi 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 pembalikan 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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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.

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 diserahkannya 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 diserahkannya 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).

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Pendapatan dari kontrak dengan pelanggan (lanjutan)

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.

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 di muka".

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 diamortisasi 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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN (lanjutan)

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.

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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 kontinjensi 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 memengaruhi 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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 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 memengaruhi 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 memengaruhi 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 kedaluwarsa 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 memengaruhi jumlah tagihan pajak, utang pajak, aset pajak tangguhan dan beban pajak.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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)	(1.003.287.903)
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	249.999.990
	(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)	72.624.599.605
Dikurangi imbalan yang dibayarkan	82.625.000.000
	(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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

5. KAS DAN BANK

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Kas	41.837.568	27.457.568
Bank:		
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	2.605.019.684	2.337.079.887
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.497.158.885	1.597.391.992
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.874.436.646	728.225.926
PT Bank Central Asia Tbk	1.411.604.993	591.308.659
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	302.093.140	302.109.224
PT Oke Bank Indonesia Tbk	68.561.214	68.586.214
PT Bank UOB Indonesia	21.441.739	21.441.739
PT Bank Panin Tbk	17.347.830	17.825.920
Total	<u>7.839.501.699</u>	<u>5.691.427.129</u>

6. PIUTANG USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Pihak Ketiga		
Penjualan apartemen, bangunan komersil dan kios	6.880.804.355	6.734.497.384
Penyisihan penurunan nilai piutang	(3.131.254.308)	(3.131.254.308)
Total	<u>3.749.550.047</u>	<u>3.603.243.076</u>

Rincian piutang usaha berdasarkan umur adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Belum jatuh tempo	-	-
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	146.306.971	1.621.915.047
31 - 60 hari	-	212.805.972
61 - 90 hari	2.022.657.250	187.936.231
≥ 90 hari	1.580.585.826	1.580.585.826
Total	<u>3.749.550.047</u>	<u>3.603.243.076</u>

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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. PIUTANG LAIN-LAIN

Piutang Lain-lain Jangka Panjang

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Pihak Ketiga		
PT Cipta Permata Properti Indonesia	1.299.199.508	1.299.199.508
Pihak Berelasi (Catatan 29)		
PT Diamond Karya Abadi	603.500.000	603.500.000
Total	1.902.699.508	1.902.699.508

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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 saldo piutang lain - lain masing - masing sebesar Rp1.902.699.506.

Berdasarkan telaah atas status dari masing-masing piutang lain-lain pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, manajemen Kelompok Usaha berkeyakinan bahwa piutang lain-lain dapat tertagih seluruhnya, sehingga tidak diperlukan cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang lain-lain.

8. PERSEDIAAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Apartemen dengan hak strata tersedia untuk dijual:		
Dave	73.799.602.725	73.796.740.725
Apple 1	62.469.283.716	62.210.158.012
Apple 3	18.798.191.775	-
Total	155.067.078.216	136.006.898.737

Mutasi persediaan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Apartemen Dave		
Saldo awal	73.796.740.725	75.393.774.618
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	32.517.000	1.237.056.530
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	-
Pengurangan:		
Beban pokok pendapatan	(29.655.000)	(2.834.090.423)
Saldo Akhir	73.799.602.725	73.796.740.725
Apple Residence		
Saldo awal	62.210.158.012	84.202.990.386
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	272.200.964	-
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	-
Pengurangan:		
Peralihan	-	(17.649.962.917)
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(13.075.260)	(4.342.869.457)
Saldo Akhir	62.469.283.716	62.210.158.012

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (lanjutan)

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Apple 3	-	
Saldo awal		-
Penambahan:		
Pembangunan konstruksi	19.813.776.555	-
Kapitalisasi biaya pinjaman	-	-
Pengurangan:		
Peralihan	-	-
Beban pokok pendapatan (Catatan 26)	(1.015.584.780)	-
Saldo Akhir	<u>18.798.191.775</u>	-
Total	<u>155.067.078.216</u>	-

Apartemen Dave (Perusahaan)

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.

Estimasi Nilai wajar persediaan pada tanggal 31 Maret 2024 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 Maret 2024, 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.

PT Arba Propertindo (AP)

Apartemen Apple 1

Jumlah biaya pinjaman yang di kapitalisasi ke persediaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp0 (Catatan 19).

Persentase penyelesaian proyek Apartemen Apple 1 pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar 99,80%. Manajemen berkeyakinan bahwa tidak terdapat hambatan yang dapat mempengaruhi penyelesaian apartemen dalam penyelesaian apartemen tersebut.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8. PERSEDIAAN (lanjutan)

PT Arba Propertindo (AP) (Lanjutan)

Hak legal atas tanah Apartemen Apple 1 berupa Hak Guna Bangunan atas nama PT AP, entitas anak:

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

PT Kalibata Inovasi Maju (KIM)

Apartemen Apple 3

Pada tanggal 31 Maret 2024 PT KIM mengakui persediaan atas pembangunan Apartemen Apple 3.

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 cukup memadai untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

Pada 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, persediaan digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Kelompok Usaha (Catatan 19).

9. BIAYA DIBAYAR DIMUKA

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, akun ini seluruhnya merupakan biaya yang dikeluarkan Perusahaan dan Entitas anaknya untuk asuransi apartemen dan persediaan terhadap risiko gempa bumi, kebakaran dan risiko bencana lainnya dengan jumlah masing - masing sebesar Rp13.780.455,- dan Rp22.967.425,.

10. PAJAK DIBAYAR DIMUKA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Pajak pertambahan nilai masukan	1.623.767.441	1.812.258.625
PPh Pasal 21	-	-
Total	<u>1.623.767.441</u>	<u>1.812.258.625</u>

11. TANAH DALAM PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, 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 Rp66.497.528.272,- dan Rp81.549.333.390,.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024			
	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	287.739.787	12.178.741	-	299.918.528
Peralatan kantor	796.175.893	3.727.658	-	799.903.551
Sarana dan prasarana	1.833.832.020	-	-	1.833.832.020
Total Akumulasi Penyusutan	2.917.747.700	15.906.399	-	2.933.654.099
Nilai Buku	675.727.161			659.820.762

	31 Desember 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

12. ASET TETAP (lanjutan)

Beban penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 masing-masing sebesar Rp15.906.399 dan Rp310.313.626 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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, 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.

13. PROPERTI INVESTASI

Rincian dan mutasi properti investasi adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
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	2.574.356.508	138.066.494	-	2.712.423.002
Sarana dan prasarana	1.347.150.915	53.246.792	-	1.400.397.707
Total Akumulasi Penyusutan	3.921.507.423	191.313.286	-	4.112.820.709
Nilai Buku Neto	11.383.555.487			11.192.242.201
	31 Desember 2023			
	<u>Saldo Awal</u>	<u>Penambahan</u>	<u>Pengurangan</u>	<u>Saldo Akhir</u>
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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. PROPERTI INVESTASI (lanjutan)

Kelompok Usaha memiliki properti investasi berupa unit apartment (*guest house*), ruang *meeting*, kios, dan *business 34rea* lainnya yang terletak di Apartemen Dave, Jl. Palakali Raya, Kel. Kukusan, Kec. Beji, Depok, Jawa Barat.

Beban penyusutan masing-masing sebesar Rp191.313.286 dan Rp765.253.145 untuk periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023, sebagian properti investasi digunakan sebagai jaminan atas fasilitas pinjaman bank jangka panjang yang diperoleh Kelompok Usaha (Catatan 19).

14. UANG MUKA

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Uang muka perolehan tanah		
<u>Perusahaan:</u>		
Cilodong	38.000.000.000	38.000.000.000
<u>KIM, Entitas Anak</u>		
Desa Cijujung	186.551.105.678	184.220.955.678
Kelurahan Cilodong	89.698.120.204	89.698.120.204
Kelurahan Pejaten Barat	60.459.470.743	60.459.470.743
Kelurahan Sepinggan Raya	32.547.742.975	32.547.742.975
Total	407.256.439.600	404.926.289.600

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. UANG MUKA (Lanjutan)

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 Maret 2024, dan KIM telah membayar uang muka sebesar Rp32.547.742.975

16. UTANG USAHA - PIHAK KETIGA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Kontraktor dan konsultan:		
PT Abadi Prima Intikarya	734.483.478	734.483.478
PT Trimatra Liguna	2.426.697.261	2.426.697.261
Lain-lain	1.251.458.080	1.241.570.580
Total	4.412.638.819	4.402.751.319

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

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Belum jatuh tempo		-
Telah jatuh tempo:		
1 - 30 hari	-	7.500.000
31 - 60 hari	-	-
61 - 90 hari	-	461.419.807
> 90 hari	4.412.638.819	3.933.831.512
Total	4.412.638.819	4.402.751.319

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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. PENDAPATAN DITANGGUHKAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Apple Residence dan Apple 3, Low Rise Apartment	181.114.137.215	173.893.169.897
Apartemen Dave	19.325.943.651	18.901.927.651
Total	<u>200.440.080.866</u>	<u>192.795.097.548</u>

18. PERPAJAKAN

a. Utang Pajak

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Perusahaan		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	480.000	1.832.500
Sub-total	<u>480.000</u>	<u>1.832.500</u>
Entitas Anak		
Pajak penghasilan:		
Pasal 21	3.034.250	7.753.436
Pajak pertambahan nilai - keluaran	-	-
Sub-total	<u>3.034.250</u>	<u>7.753.436</u>
Total	<u>3.514.250</u>	<u>9.585.936</u>

b. Pajak Penghasilan Final

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Pendapatan yang dikenakan pajak final pada tarif pajak yang berlaku	3.466.293.929	2.817.001.859
Beban pajak penghasilan final	<u>85.882.065</u>	<u>32.744.422</u>

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG

Rincian pinjaman bank jangka panjang adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	42.756.075.243	42.756.075.243
PT Oke Bank Indonesia Tbk	28.102.586.468	28.102.586.468
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	15.211.000.000	15.211.000.000
PT Bank Aceh Syariah	12.683.838.231	12.351.116.800
Sub-total	98.753.499.942	98.420.778.511
Dikurangi bagian yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun	(46.666.796.665)	(46.334.075.234)
Bagian Jangka Panjang	52.086.703.277	52.086.703.277

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

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Saldo awal	98.753.499.942	89.407.292.722
Penerimaan/peningkatan utang bank	-	15.000.000.000
Pembayaran/pelunasan utang bank	-	(5.986.514.211)
Saldo Akhir	98.753.499.942	98.420.778.511

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Oke Indonesia Tbk (lanjutan)

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

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 Propertindo, 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 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	: <i>Non Revolving (On Liquidation Basis)</i>
Total objek MMq	: 45 unit Dave Apartement
Tujuan Pembiayaan	: Refinancing Aset 45 unit apartement untuk finishing proyek property Sebagai berikut: -Apart House Chrstal Blok M -Apart House Puri Mutiara Kemang -Apart House Vanadium Intercon.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah (lanjutan)

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	: Rp4.410.000.000,- (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 ujuh	: Rp3.993.612.257,32,-
Angsuran ujuh perbulan	: Rp66.560.204,29,-
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	: 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%)
Proyeksi total ujuh	: Rp3.830.607.675,39,-
Angsuran ujuh perbulan	: Rp63.843.461,26,-
Proyeksi total bagi hasil Bank	: 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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah (lanjutan)

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.
- Penjualan/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, 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/I/2023.
2. Seluruh agunan utama SHMSRS Fasilitas MMq Rekening 3 akan dilakukan pengikatan HT oleh notaris rekanan Bank Aceh
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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. PINJAMAN BANK JANGKA PANJANG (Lanjutan)

Perusahaan (lanjutan)

PT Bank Aceh Syariah (lanjutan)

Keterangan Agunan (lanjutan)

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/JKT-RY/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 apartemen beserta sarana dan prasarannya pada proyek D'Apple apartemen yang terletak di Jl. Raya Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan.
Bentuk	: Non-revolving
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 Balfagih, 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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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	: Non-revolving
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 Balfagih, Tjandra Tjokrodiponto dan Bayu Setiawan.
- c. *Corporate Guarantee* atas nama PT Cipta Permata Internasional dan PT Karya Permata Inovasi Indonesia.

Fasilitas pinjaman dijamin antara lain dengan (lanjutan)

- 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 bentuk 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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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

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.

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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)

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: (lanjutan)

2. Menambahkan syarat teknis tambahan berupa pemenuhan *financial covenant*: (lanjutan)
 - 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.

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 (41 unit)
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

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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)

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 Balfagih.
- 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

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 kepemilikan 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 mempertanggungkan saham perusahaan kepada pihak manapun.
- Mengubah bidang usaha.
- Melakukan interfinancing dengan perusahaan afiliasi, induk perusahaan dan/atau anak perusahaan.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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

- 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.

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 Maret 2024 dan 2023 didasarkan pada laporan aktuarial 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 Maret 2024 dan 2023 masing - masing dengan laporan aktuarial No. 1106-P / TEK - BS / III / 2024 dan No. 123 / TEK - BS / III / 2023, dan untuk PT Kalibata Inovasi Maju pada tanggal 31 Maret dan 2023 masing - masing dengan laporan aktuarial 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:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Usia pension	55 tahun	55 tahun
Tingkat diskonto	6,54% - 6,69%	6,54% - 6,69%
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:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Kewajiban awal tahun	1.042.603.654	1.624.026.821
Beban (Pendapatan) yang diakui di laba/rugi	-	(538.602.133)
Penghasilan komprehensif lainnya	-	(42.821.034)
Total	1.042.603.654	1.042.603.654

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

21. MODAL SAHAM

Rincian pemegang saham Perusahaan pada tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

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

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:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Saldo awal	154.685.723.750	154.712.655.270
Penambahan modal saham melalui exercise waran seri	-	(26.931.520)
Total	154.685.723.750	154.685.723.750

23. SALDO LABA

Akun ini terdiri dari:

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
Saldo awal:		
- Dicadangkan	532.475.586	532.475.586
- Tidak dicadangkan	46.367.378.690	45.061.820.597
Laba tahun berjalan	243.619.202	1.250.393.910
Penghasilan komprehensif lain	-	55.164.183
Saldo akhir	47.143.473.478	46.899.854.276

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 penyisihan saldo laba bersih tahun 2019 sebesar Rp532.475.586.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

24. KEPENTINGAN NON - PENGENDALI

Mutasi kepentingan non - pengendali adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
Saldo awal	687.389.144	698.194.877
Laba tahun berjalan	3.268.300	1.537.416
Penghasilan komprehensif lain	-	(12.343.149)
Saldo Akhir	<u>690.657.444</u>	<u>687.389.144</u>

25. PENDAPATAN USAHA

Rincian pendapatan usaha adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Penjualan unit:		
Apple 3	3.385.282.600	-
Apartemen Dave	50.000.000	810.000.000
Apple 1	-	2.007.001.859
Total	<u>3.435.282.600</u>	<u>2.817.001.859</u>

Tidak terdapat transaksi penjualan kepada satu pelanggan yang melebihi 10% dari penjualan bersih untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023.

26. BEBAN POKOK PENDAPATAN

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Apartemen, bangunan komersil dan kios	839.271.494	845.100.558
Penyusutan properti investasi (Catatan 13)	191.313.286	452.341.217
Total	<u>1.030.584.780</u>	<u>1.297.441.775</u>

Tidak terdapat transaksi pembelian kepada satu kontraktor dan pemasok yang melebihi 10% dari beban pokok pendapatan untuk periode tiga bulan yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

27. BEBAN USAHA

Akun ini terdiri dari:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Beban Penjualan dan Pemasaran		
Komisi marketing	282.880.840	173.162.079
Operasional Marketing	199.517.316	101.501.438
Lain-lain	344.503.860	788.866.377
Sub-total	<u>826.902.016</u>	<u>1.063.529.894</u>
Beban Umum dan Administrasi		
Tenaga ahli	255.679.604	261.646.904
Gaji dan tunjangan	201.919.160	69.101.994
Keperluan kantor	118.407.589	194.634.366
Perijinan	53.050.000	99.783.367
Penyusutan (Catatan 12)	15.906.399	531.235.839
Imbalan pascakerja (Catatan 20)	-	496.713.223
Pajak	-	282.475.928
Asuransi	-	103.389.851
Lain-lain	293.068.498	340.664.688
Sub-total	<u>938.031.250</u>	<u>1.522.096.496</u>
Total	<u>1.764.933.266</u>	<u>2.585.626.390</u>

28. LABA PER SAHAM DASAR

Perhitungan laba per saham dasar adalah sebagai berikut:

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Jumlah laba yang digunakan dalam perhitungan laba per saham dasar:		
Jumlah laba bersih yang diatribusikan kepada pemilik entitas induk	243.619.202	889.850.089
Jumlah rata-rata tertimbang saham (dalam lembar saham penuh)	<u>7.431.530.800</u>	<u>7.178.346.958</u>
Laba per Saham Dasar	<u>0,03</u>	<u>0,64</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:

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

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

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Maret 2023</u>
Aset		
<u>Piutang Lain-lain</u>		
PT Diamond Karya Abadi	603.900.000	-
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	-	113.260.787.950
PT Arba Propertindo Utama	-	35.020.000.000
Total	<u>603.900.000</u>	<u>148.280.787.950</u>
Persentase terhadap Total Aset	0,09%	22,45%
<u>Utang lain-lain</u>		
PT Karya Permata Inovasi Indonesia	-	601.998.947
Lain-lain	-	145.734.095
Total	<u>-</u>	<u>747.733.042</u>
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
PT Arba Propertindo Utama	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 diamortisasi.

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 KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 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 memenuhi kewajibannya 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 Maret 2024 dan 2023 kualitas kredit pada setiap klasifikasi aset keuangan adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024				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	7.839.501.699	-	-	-	7.839.501.699
Piutang usaha Pihak ketiga	-	3.749.550.047	3.131.254.308	(3.131.254.308)	3.749.550.047
Piutang lain-lain Pihak ketiga	1.299.199.508	-	-	-	1.299.199.508
Pihak berelasi	603.900.000	-	-	-	603.900.000
Total	9.742.601.207	3.749.550.047	3.131.254.308	(3.131.254.308)	13.492.151.254
	31 Desember 2023				
	Belum Jatuh Tempo dan Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Telah Jatuh Tempo tetapi Tidak Mengalami Penurunan Nilai	Mengalami Penurunan Nilai	Penyisihan Penurunan Nilai	Total
Kas dan Bank	5.691.427.129	-	-	-	5.691.427.129
Piutang usaha Pihak ketiga Pihak berelasi	-	3.603.243.076	1.926.637.062	(1.926.637.062)	3.603.243.076
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)	11.197.369.713

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

31. KEBIJAKAN DAN TUJUAN MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (lanjutan)

b. 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 diamortisasi berdasarkan sisa umur jatuh temponya:

	31 Maret 2024			
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha - pihak ketiga	4.412.638.819	-	4.412.638.819	4.412.638.819
Pinjaman bank jangka Panjang	98.753.499.942	46.666.796.665	52.086.703.277	89.407.292.722
Total	103.166.138.761	46.666.796.665	56.499.342.096	103.166.138.761

	31 Maret 2023			
	Jumlah tercatat	Dibawah 1 tahun	1 – 3 tahun	Nilai wajar
Liabilitas Keuangan				
Utang usaha - pihak ketiga	10.055.720.593	-	10.055.720.593	10.055.720.593
Utang lain-lain - pihak ketiga	34.030.233.374	-	34.030.233.374	34.030.233.374
Utang lain-lain - pihak berelasi	645.487.011	-	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	106.962.972.574	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 periode yang berakhir pada tanggal 31 Maret 2024 dan 2023.

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.

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

32. MANAJEMEN RISIKO MODAL (lanjutan)

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.

Perhitungan rasio utang terhadap modal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut:

	31 Maret 2024	31 Maret 2023
Jumlah utang	304.652.337.534	315.880.366.336
Dikurangi: Kas dan Bank	7.839.501.699	6.874.385.712
Utang neto	296.812.835.835	309.005.980.624
Total ekuitas	351.150.470.672	344.545.153.970
Rasio utang terhadap modal	0,85	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:

	31 Maret 2024		
	Apartemen	Properti Investasi	Total
Pendapatan	3.435.282.600	-	3.435.282.600
Beban pokok penjualan	(839.271.494)	(191.313.286)	(1.030.584.780)
Laba (rugi) kotor	2.596.011.106	(191.313.286)	2.404.697.820
Beban penjualan dan pemasaran	(826.902.016)	-	(826.902.016)
Beban umum dan administrasi	(938.031.250)	-	(938.031.250)
Beban penurunan nilai	-	-	-
Penghasilan keuangan	1.251.535	-	1.251.535
Beban keuangan	(339.257.851)	-	(339.257.851)
Pendapatan (Beban) lain-lain-neto	31.011.329	-	31.011.329
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	524.082.853	(191.313.286)	332.769.567
Beban pajak final	(85.882.065)	-	(85.882.065)
Laba neto tahun berjalan	438.200.788	(191.313.286)	246.887.502
	31 Maret 2023		
	Apartemen	Properti Investasi	Total
Pendapatan	2.817.001.859	-	2.817.001.859
Beban pokok penjualan	(845.100.558)	(452.341.217)	(1.297.441.775)
Laba (rugi) kotor	1.971.901.301	(452.341.217)	1.519.560.084
Beban penjualan dan pemasaran	(1.063.529.894)	-	(1.063.529.894)
Beban umum dan administrasi	(1.522.096.496)	-	(1.522.096.496)
Penghasilan keuangan	9.538.095	-	9.538.095
Beban keuangan	(3.106.306.380)	-	(3.106.306.380)
Pendapatan (Beban) lain-lain-neto	292.666.985	-	292.666.985
Laba sebelum beban pajak final dan pajak penghasilan	(3.417.826.389)	(452.341.217)	(3.870.167.606)
Beban pajak final	(32.744.422)	-	(32.744.422)
Laba neto tahun berjalan	(3.450.570.811)	(452.341.217)	(3.902.912.028)

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
Pada Tanggal 31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
Serta Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

34. PERJANJIAN PENTING

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 AMENDEMENT 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 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Maret 2024	31 Desember 2023
ASET		
ASET LANCAR		
Kas dan bank	1.009.929.848	1.032.637.339
Piutang usaha		
Pihak ketiga	448.189.825	439.002.855
Piutang lain-lain		
Pihak ketiga	-	-
Persediaan	73.799.602.725	73.796.740.725
Pajak dibayar dimuka	183.889.902	-
Biaya dibayar dimuka	13.780.455	22.967.425
TOTAL ASET LANCAR	75.455.392.755	75.291.348.344
ASET TIDAK LANCAR		
Piutang lain-lain		
Pihak berelasi	21.785.559.900	21.785.159.900
Aset tetap - neto	659.820.762	675.545.160
Uang muka	74.299.851.590	74.299.851.590
Tanah dalam pengembangan	10.234.702.311	10.234.702.311
Properti investasi	11.192.242.201	11.383.555.487
Investasi	299.625.000.000	299.625.000.000
TOTAL ASET TIDAK LANCAR	417.797.176.764	418.003.814.448
TOTAL ASET	493.252.569.519	493.295.162.792

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</u>
LIABILITAS		
LIABILITAS JANGKA PENDEK		
Utang usaha	2.253.240.384	2.243.352.884
Utang pajak	1.832.500	1.832.500
Utang lain - lain		
Pihak ketiga	-	-
Pendapatan ditangguhkan	19.324.591.151	18.901.927.651
Bagian jangka pendek dari liabilitas jangka panjang:		
Utang bank	9.832.721.431	9.500.000.000
Total Liabilitas Jangka Pendek	<u>31.412.385.466</u>	<u>30.647.113.035</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG		
Utang lain - lain		
Pihak berelasi	59.393.484.574	59.393.484.574
Utang jangka Panjang - setelah dikurangi bagian jangka pendek:		
Utang bank	30.953.703.269	30.953.703.269
Liabilitas imbalan kerja	516.576.601	516.576.601
Total Liabilitas Jangka Panjang	<u>90.863.764.444</u>	<u>90.863.764.444</u>
TOTAL LIABILITAS	<u>122.276.149.910</u>	<u>121.510.877.479</u>

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN POSISI KEUANGAN ENTITAS INDUK SAJA
31 Maret 2024 dan 31 Desember 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	<u>31 Maret 2024</u>	<u>31 Desember 2023</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 Maret 2024, 7.177.000.382 saham		
pada tanggal 31 Desember 2023	148.630.616.000	148.630.616.000
Tambahan modal disetor	171.675.066.656	171.675.066.656
Saldo laba	<u>50.670.736.953</u>	<u>51.478.602.657</u>
TOTAL EKUITAS	370.976.419.609	371.784.285.313
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	<u>493.252.569.519</u>	<u>493.295.162.792</u>

PT DIAMOND CITRA PROPERTINDO Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
ENTITAS INDUK SAJA
Untuk Periode Tiga Bulan Yang Berakhir Pada 31 Maret 2024 dan 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	31 Maret 2024	31 Maret 2023
PENDAPATAN	50.000.000	810.000.000
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(15.000.000)	(695.341.217)
LABA BRUTO	35.000.000	114.658.783
Beban penjualan	(48.823.337)	(268.081.064)
Beban umum dan administrasi	(456.523.632)	(1.151.687.464)
JUMLAH BEBAN USAHA	(505.346.582)	(1.419.768.528)
LABA USAHA	(470.346.582)	(1.305.109.745)
Pendapatan (beban) lain-lain		
Penghasilan keuangan	148.315	6.488.369
Beban keuangan	(337.417.437)	(1.439.292.436)
Penghasilan (beban) lain-lain – neto	1.000.000	162.086.438
LABA SEBELUM PAJAK PENGHASILAN	(806.615.704)	(1.270.717.629)
BEBAN PAJAK FINAL	(1.250.000)	-
LABA NETO TAHUN BERJALAN	(807.865.704)	(2.575.827.374)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAINNYA		
Pengukuran kembali program imbalan kerja pasti	-	-
TOTAL LABA KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	(809.803.561)	(2.575.827.374)