



Sentul City

HOMES • HILLS • MOUNTAINS

PT Sentul City Tbk.

FORGING AHEAD



Laporan Tahunan

2023

Annual Report

Keberlanjutan Tema

Sustainable Theme



2020

Exploring A New Era



2021

Focusing on
New Horizon



2022

Moving Forward

Di tengah situasi yang masih penuh ketidakpastian pada 2022, Perseroan tetap berkomitmen untuk menyusun dan mengimplementasikan rencana dan keputusan strategis untuk kemajuan Perseroan. Dengan menerapkan langkah-langkah yang tepat, Perseroan senantiasa berupaya mempertahankan kinerja Perseroan dengan optimal agar dapat terus bergerak maju dan berkembang walau berbagai tantangan usaha terjadi. Perseroan percaya bahwa dengan memperkuat konsolidasi antar unit usaha dan berkolaborasi dengan seluruh pemangku kepentingan, Perseroan dapat tetap bertahan dan bertumbuh di masa-masa mendatang.

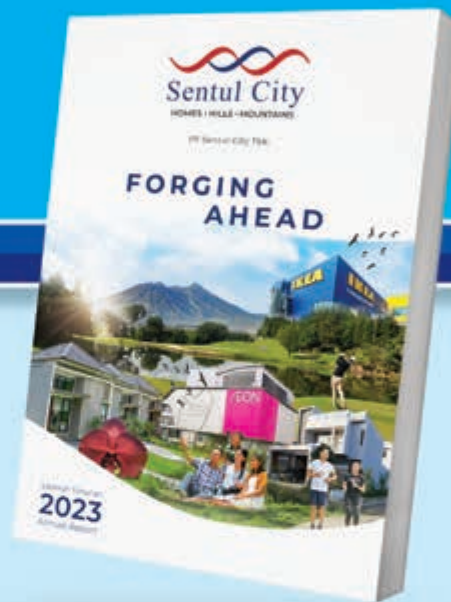
In the midst of the still uncertain situation in 2022, the Company remains committed to formulating and implementing strategic plans and decisions for the Company's progress. By taking appropriate steps, the Company strives to maintain optimal performance to continue moving forward and developing even in the face of various business challenges. The Company believes that by strengthening the consolidation between business units and collaborating with all stakeholders, it can survive and grow in the future.

2023

Forging Ahead

Tahun 2023 menandai periode penguatan dan pertumbuhan positif dalam kinerja operasional dan keuangan Perseroan. Ini mencerminkan upaya kolektif Perseroan dalam memitigasi risiko, merumuskan strategi, dan mengambil langkah-langkah strategis yang komprehensif dan tepat guna untuk mengurangi dampak potensial risiko terhadap keberlanjutan bisnis Perseroan di tengah tantangan industri dan keuangan global.

Melalui penguatan bisnis inti, peningkatan struktur keuangan, dan pelaksanaan rencana pengembangan strategis, kami bertekad untuk mendukung kelangsungan pertumbuhan usaha Perseroan, dengan tujuan memberikan nilai yang positif kepada para pemegang saham dan pemangku kepentingan.



The 2023 marked a period of strengthening and positive growth in the Company's operational and financial performance. This reflects the Company's collective efforts to mitigate risks, formulate strategies, and take comprehensive and appropriate strategic steps to reduce the potential impact of risks on the sustainability of the Company's business amid global industry and financial challenges.

Through strengthening the core business, improving the financial structure, and implementing the strategic development plans, we are committed to supporting the continued growth of the Company's business, with the aim of providing positive value to shareholders and stakeholders.

Daftar Isi

Table of Contents

KEBERLANJUTAN TEMA Sustainable Theme	01
IKHTISAR PENCAPAIAN 2023 2023 Achievement Highlights	04
PROYEK- PROYEK YANG SEDANG DIKEMBANGKAN Under Development Projects	06

12

IKHITISAR UTAMA Main Highlights



Ikhtisar Keuangan Financial Highlights	12
Informasi Saham Share Information	14

16

LAPORAN MANAJEMEN Management Reports



Laporan Direksi Report of the Board of Directors	18
Laporan Dewan Komisaris Report of the Board of Commissioners	34

42

PROFIL PERUSAHAAN Company Profile



Informasi Umum General Information	44
Riwayat Singkat Perseroan History of the Company	45
Visi, Misi dan Budaya Perusahaan Vision, Mission and Corporate Culture	50
Kegiatan Usaha Perseroan Menurut Anggaran Dasar Company's Business Activities According to the Articles of Association	52
Wilayah Operasional Perseroan The Company's Operational Area	55
Struktur Organisasi Organization Structure	56
Profil Direksi Profile of the Board of Directors	58
Profil Dewan Komisaris Profile of the Board of Commissioners	67
Sumber Daya Manusia Human Resources	73
Informasi Pemegang Saham Shareholders' Information	74
Entitas Anak Perseroan Subsidiary Companies	76
Perusahaan Asosiasi Associated Companies	78
Kronologi Pencatatan Saham Perseroan Chronological Shares Listing	79
Profesi dan Lembaga Penunjang Supporting Institutions and Professionals	83
Fasilitas Pendukung Supporting Facilities	84

92

ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN Management Discussion and Analysis



Tinjauan Operasi per Segmen Operations Overview per Segment	95
Tinjauan Keuangan Financial Review	95
Kemampuan Membayar Utang Ability to Pay Debt	97
Kolektibilitas Piutang Accounts Receivable Collectibility	97
Struktur dan Kebijakan Permodalan Capital Structure and Policy	98
Prospek Usaha Business Prospects	99
Perbandingan Target & Realisasi Target & Realization Comparison	101
Target/Proyeksi 2024 2024 Targets/Projections	101
Uraian Tentang Aspek Pemasaran Description of the Marketing Aspect	101
Kebijakan Dividen Dividend Policy	103
Transaksi Afiliasi Affiliate Transactions	103

106

TATA KELOLA PERUSAHAAN Corporate Governance

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) General Meeting of Shareholders (GMS)	108
Direksi Board of Directors	118
Dewan Komisaris Board of Commissioners	119
Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris Nomination and Remuneration of the Board of Directors and the Board of Commissioners	121
Komite Audit Audit Committee	122
Komite Nominasi dan Remunerasi Nomination and Remuneration Committee	127
Sekretaris Perusahaan Corporate Secretary	129
Unit Audit Internal Internal Audit Unit	130
Sistem Pengendalian Internal Internal Control System	132
Sistem Manajemen Risiko Risk Management System	133
Perkara Cases	136
Informasi Sanksi Sanction Information	136
Informasi Mengenai Kode Etik Information on Code of Conduct	136
Kebijakan Pengungkapan Informasi Information Disclosure Policy	136
Sistem Pelaporan Pelanggaran Violation Reporting System	137
Uraian Kebijakan Anti Korupsi Anti-Corruption Policy Description	137
Pedoman Tata Kelola Governance Guidelines	138

140

TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN Corporate Social Responsibility

142

LAPORAN KEUANGAN Financial Statements

**SURAT PERNYATAAN ANGGOTA
DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN
KOMISARIS TENTANG TANGGUNG
JAWAB ATAS KEBENARAN ISI
LAPORAN TAHUNAN 2023**
Statement of Members of the Board
of Directors and Members of the
Board of Commissioners Regarding
the Responsibility for the Accuracy
of the Information on Annual Report
2023

IKHTISAR

PENCAPAIAN

2023

2023 Achievement Highlights



Pendapatan Bersih
Net Revenue

Rp1.720
miliar | billion



Laba Usaha
Profit from Operations

Rp450
miliar | billion



Jumlah Aset
Total Assets

Rp19.887
miliar | billion



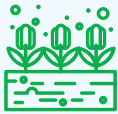
Perseroan memperoleh penghargaan sebagai **Pengembang Perumahan Terjangkau Terbaik Jabodetabek atas Cluster Spring Valley Extension** dari Property Guru dalam ajang Indonesia Property Awards 2023

The Company received an award as Best Affordable Housing Development (Greater Jakarta) for Spring Valley Extension Cluster from Property Guru in Indonesia Property Awards 2023



Jumlah Pohon
Total of Trees

34.485
pohon | trees



Luas Area Taman
Garden Area

355.782
m² | m²



Total Realisasi Program
Tanggung Jawab Sosial
Perusahaan

Total Realization of
Corporate Social
Responsibility Programs

Rp 313
juta | million



Jumlah Karyawan
Total Employees

194
orang | people



Biaya Program
Pelestarian Lingkungan
Environmental Conservation
Program Cost

Rp 11.346
juta | million



Pengelolaan Limbah
Waste Management

79.975
m³ | m³

Proyek- Proyek Yang Sedang Dikembangkan

Under Development Projects



SPRING VALLEY

Sentul City menciptakan desain rumah Spring Valley dengan menggabungkan style Scandinavian dan Minimalis sehingga menampilkan perpaduan yang sangat diminati dan dicari di kalangan muda saat ini. Terdiri dari 7 tipe denah layout dengan tampak FLAT dan UPSLOPE yang mengikuti kontur tanah dengan view langsung Gunung Pancar.

Fasilitas outdoor eksklusif seperti *Children Playground*, *Yoga Area*, dan *Reflexology Park* hanya untuk penghuni Spring Valley dengan indahny pemandangan dan udara yang segar serta pemandangan langsung menghadap Gunung Pancar.

Selain itu, terdapat fasilitas lengkap yang dapat ditempuh dalam waktu 10 menit seperti AEON Mall, Rumah Sakit EMC, IKEA, dan Masjid Andalusia.

Sentul City created the Spring Valley house design by combining Scandinavian and minimalist styles so that it displays a combination that is very popular and sought after among today's young people. Consisting of 7 types of layout plans with FLAT and UPSLOPE views that follow the contour of the land with a direct view of Mount Pancar.

Exclusive outdoor facilities such as the Children's Playground, Yoga Area, and Reflexology Park are only for Spring Valley residents with beautiful views and fresh air as well as views directly facing Mount Pancar.

Apart from that, there are complete facilities that can be reached within 10 minutes, such as AEON Mall, EMC Hospital, IKEA, and Andalusia Mosque.



CENTRONIA SQUARE

Centronia Square adalah *project commercial* terbaru di kawasan premium Sentul City Bogor yang menawarkan ruko 2 lantai dengan fasad bangunan Classic European Style. Konsep Al Fresco Balcony yang dibuat juga menjadikan pengunjung dapat bersantap di udara terbuka sambil menikmati pemandangan alam yang indah dan menikmati udara segar di Sentul City.

Ruko Centronia Square berada di kawasan premium Sentul City dan berada di tengah-tengah beberapa cluster hunian diantaranya yaitu Cluster Hilltop, Taman Yunani, Empire Park, Taman Casablanca, Sierra Madre, dan River View. Dengan total lebih dari 850 hunian, menjadikan lokasi Ruko Centronia Square sangat strategis dan cocok dijadikan tempat usaha dan investasi.

Terdapat beberapa pilihan tipe ruko Centronia Square mulai dari tipe standar $5 \times 11,5 \text{ m}^2$ (LT $57,5 \text{ m}^2$ /LB 104 m^2) hingga tipe besar $8 \times 11,5 \text{ m}^2$ (LT 92 m^2 /LB 139 m^2) serta memiliki garansi bangunan selama 2 tahun. (S&K berlaku).

Centronia Square is the latest commercial project in Bogor's premium Sentul City area. Featuring two-story shophouses with classic European-style facades, Centronia Square offers an inviting atmosphere. The Al Fresco Balcony concept lets visitors dine outdoors and soak in the beautiful natural scenery and fresh Sentul City air.

Centronia Square's strategic location puts it right in the heart of Sentul City, surrounded by established residential clusters like Hilltop, Taman Yunani, Empire Park, Taman Casablanca, Sierra Madre, and River View. With over 850 homes in these clusters, Centronia Square offers excellent visibility and a guaranteed customer base, making it a prime location for businesses and investors.

Centronia Square caters to a variety of business needs with its range of shophouse sizes. Choose from standard units measuring $5 \times 11,5 \text{ m}^2$ (land area $57,5 \text{ m}^2$, building area 104 m^2) or opt for the larger $8 \times 11,5 \text{ m}^2$ option (land area 92 m^2 , building area 139 m^2). It comes with a reassuring 2-year building warranty (terms and conditions apply).

Proyek- Proyek Yang Sedang Dikembangkan Under Development Projects



CENTRONIA RESIDENCE

Centronia Residence yaitu sebuah hunian di kawasan premium Sentul City yang menawarkan rumah 2 lantai dengan fitur *rooftop*. Memiliki garansi bangunan selama 2 tahun serta dibekali fasilitas interior terbaik mencakup lantai marmer, canopy beton, lantai *parquet*, instalasi TV & *internet cable*, pemasangan AC di setiap ruangan, dan *water heater*.

Beragam fasilitas lengkap yang ada di Sentul City seperti pendidikan, kesehatan, pusat perbelanjaan, keamanan, serta beragam wisata tentunya mampu menunjang kehidupan bagi para penghuni.

Ketersediaan beragam fasilitas dan kemudahan akses transportasi yang lengkap serta mudah ini menjadi keunggulan yang dimiliki sehingga akan mengefektikan waktu tempuh dan meningkatkan interkoneksi.

Centronia Residence is a residential development located in the premium Sentul City area. It offers two-story houses with rooftop features. The houses come with a 2-year building warranty and are equipped with the best interior facilities, including marble floors, concrete canopies, parquet floors, TV and internet cable installations, air conditioning in each room, and water heaters.

Centronia Residence is surrounded by various complete facilities in Sentul City, such as educational institutions, healthcare facilities, shopping centers, security, and various tourist attractions, which can support the lives of the residents.

The availability of various facilities and complete and easy transportation access are the advantages of this residence, which will effectively reduce travel time and improve interconnection.



PARKVILLE

Parkville sebagai hunian dengan konsep bangunan Spring Model berada di CBD Sentul City dengan fasilitas lengkap yang membuat Parkville menjadi tempat tinggal ideal untuk Anda dan keluarga. Hunian di kawasan CBD Sentul City dengan bangunan Spring Model yang dilengkapi dengan *Smart Home System* serta garansi bangunan 2 tahun. Terdiri dari 6 tipe denah layout dengan tampak FLAT dan UPSLOPE yang mengikuti kontur tanah.

Parkville dikelilingi oleh pemandangan perkotaan hijau dan beragam fasilitas lengkap mulai dari pusat pendidikan, pusat perbelanjaan, golf club, kesehatan, penginapan, wisata kuliner, dan kemudahan akses transportasi sehingga dapat mengefektifkan waktu tempuh serta meningkatkan interkoneksi.

Parkville as a residence with a Spring Model building concept is located in the Sentul City CBD with complete facilities that make Parkville an ideal residence for you and your family. Residential in the Sentul City CBD area with a Spring Model building equipped with a *Smart Home System* and a 2 year building guarantee. Consisting of 6 types of layout plans with FLAT and UPSLOPE views that follow the contour of the land.

Parkville is surrounded by green urban scenery and a variety of complete facilities ranging from education centers, shopping centers, golf clubs, health, lodging, culinary tourism, and easy transportation access so as to streamline travel time and improve interconnections.

Proyek- Proyek Yang Sedang Dikembangkan Under Development Projects



SPRING VALLEY (EXTENSION)

Setelah sukses dengan peluncuran Spring Valley tahap 1 di bulan November 2022 yang saat ini sudah terjual habis, PT Sentul City Tbk. meluncurkan Spring Valley tahap 2 bernama Spring Valley Extension untuk memenuhi permintaan konsumen yang diluncurkan pada 5 Juli 2023 dalam acara bertajuk "*Spring Valley Extension Product Knowledge*". Kombinasi antara gaya Scandinavian dan minimalism memberikan karakteristik unik pada rumah-rumah di Spring Valley Extension.

Perpaduan ini menciptakan hunian dengan desain yang elegan, fungsional, dan modern. Lokasi Spring Valley Extension yang berdampingan dengan Gunung Pancar memberikan view yang menakjubkan dan memberikan suasana yang nyaman dan sejuk di sekitar hunian. Spring Valley Extension dilengkapi dengan *Pine Forest Walking Track*, *Children Playground*, *Yoga Area*, dan *Reflexology Park* sebagai fasilitas eksklusif bagi para penghuni. Selain itu, terdapat fasilitas lengkap yang dapat ditempuh dalam waktu 10 menit seperti AEON Mall, Rumah Sakit EMC, IKEA, dan Masjid Andalusia.

Following the successful launch of Spring Valley Phase 1 in November 2022, which is now sold out, PT Sentul City Tbk. launches Spring Valley Phase 2 called Spring Valley Extension to meet consumer demand. Spring Valley Extension was officially launched on July 5, 2023 in an event titled "*Spring Valley Extension Product Knowledge*." The combination of Scandinavian and minimalist styles gives a unique characteristic to the houses in Spring Valley Extension.

This blend creates a residence with an elegant, functional, and modern design. The location of Spring Valley Extension, adjacent to Mount Pancar, provides stunning views and a comfortable and cool atmosphere around the residence. Spring Valley Extension is equipped with *Pine Forest Walking Track*, *Children's Playground*, *Yoga Area*, and *Reflexology Park* as exclusive facilities for residents. Additionally, there are complete facilities within a 10-minute reach, such as AEON Mall, EMC Hospital, IKEA, and Andalusia Mosque.



SPRING RESIDENCE

Spring City adalah kawasan hunian baru dengan luas 34 hektare dan berada pada ketinggian 310 - 440 m. Di kawasan ini terdapat Spring Residence sebagai hunian berkualitas yang serasi dengan alam. Dilengkapi dengan fasilitas *smart home system* serta 9 fasilitas *outdoor* yang lengkap untuk memanjakan penghuninya.

Mulai dari *gazebo* yang indah, *reflexology path*, mengamati anak-anak bermain di *children playground* hingga menyaksikan pemandangan menakjubkan Gunung Pancar dari *view deck*. Ada juga *barbecue area* serta *zen garden* yang indah untuk bersantai. Untuk menjaga kesehatan, tersedia *outdoor gym* dan *walking track* sebagai prasarana olahraga. Dan *pond* yang hadir menambah keindahan dan menciptakan nuansa damai.

Spring Residence berada di wilayah Sentul City yang sangat strategis dengan fasilitas seperti pendidikan, kesehatan, pusat perbelanjaan, serta dikelilingi oleh hamparan pepohonan hijau dan keindahan alam yang asri, sehingga menghadirkan kenyamanan dan kedamaian dalam hunian.

Spring City is a new residential area covering an area of 34 hectares and is located at an altitude of 310 - 440 meters. In this area, there is Spring Residence as a quality residence that harmonizes with nature. Equipped with smart home system facilities and 9 complete outdoor facilities to indulge its residents.

Starting from beautiful gazebos, reflexology paths, observing children playing in the children's playground to witnessing the stunning views of Mount Pancar from the view deck. There is also a barbecue area and a beautiful zen garden for relaxation. To maintain health, there are outdoor gyms and walking tracks as sports facilities. And the presence of ponds adds to the beauty and creates a peaceful atmosphere.

Spring Residence is located in the very strategic area of Sentul City with facilities such as education, health, shopping centers, and surrounded by stretches of green trees and beautiful natural scenery, thus providing comfort and tranquility in the residence.

Ikhtisar Keuangan

Financial Highlights

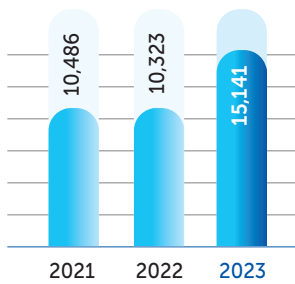
Hasil Usaha	Dec 2023	Dec 2022	Dec 2021	Operating Result
Pendapatan Bersih	1,720,161	672,838	910,709	Net Revenue
Laba Bruto	760,103	437,818	628,852	Gross Profit
Laba (Rugi) Usaha	449,572	197,942	497,417	Profit (Loss) from Operations
Laba bersih yg diatribusikan kepada :				Net income attribute to :
Pemilik entitas induk	332,301	(163,159)	261,473	Owners of the parent company
Kepentingan Non-Pengendali	(14,471)	(3,924)	(32,202)	Non-controlling interest
Laba Neto	317,829	(167,083)	229,270	Net Income
Laba komprehensif yg diatribusikan kepada :				Comprehensive income attribute to :
Pemilik entitas induk	332,849	(158,915)	267,777	Owners of the parent company
Kepentingan Non-Pengendali	(14,471)	(3,924)	(32,202)	Non-controlling interest
Laba Komprehensif	318,378	(162,839)	235,575	Comprehensive Income
Jumlah Rata-rata Saham beredar (dalam jutaan)	150,938	67,084	67,084	Avr. Outstanding shares (in millions)
Laba (Rugi) Usaha	2.98	2.95	7.41	Income from Operation
Laba (Rugi) Bersih per saham	2.20	(2.43)	3.90	Net Income shares
Posisi Keuangan	Financial Positions			
Aset	19,886,878	16,721,760	16,654,989	Assets
Aset lancar	3,574,283	4,481,703	4,654,627	Current Assets
Aset tidak lancar	16,312,595	12,240,057	12,000,362	Non-current Assets
Liabilitas	4,745,795	6,398,549	6,168,940	Liabilities
Bank	2,037,937	2,105,955	1,809,711	Bank
Lainnya	2,707,858	4,292,594	4,359,228	Others
Liabilitas jangka pendek	3,060,809	2,216,436	1,642,561	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	1,684,985	4,182,114	4,526,378	Non-current liabilities
Kepentingan Non-Pengendali	755,041	1,479,753	1,483,677	Non-Controlling Interest
Total Ekuitas - Bersih	15,141,083	10,323,211	10,486,050	Total Equity - Net
Rasio Pertumbuhan	Growth Ratio			
Pendapatan Bersih (%)	155.66	(26.12)	101.55	Net Revenue (%)
Laba (Rugi) Usaha (%)	(127.12)	60.21	306.16	Income from Operations (%)
Laba (Rugi) Bersih (%)	290.22	172.88	141.21	Net Income (%)
Aset (%)	18.93	0.40	(9.34)	Assets (%)
Ekuitas - Bersih (%)	46.67	(1.55)	2.30	Equity (%)
Rasio Keuangan	Financial Ratio			
Liabilitas terhadap Aset (%)	23.86	38.26	37.04	Liabilities to Assets (%)
Liabilitas terhadap Ekuitas (%)	31.34	61.98	58.83	Liabilities to Equity (%)
Laba Bruto / Pendapatan Bersih (%)	44.19	65.07	69.05	Gross Profit to Net Revenue (%)
Laba Usaha / Pendapatan Bersih (%)	26.14	29.42	54.62	Operating Profit to Net Revenue (%)
Laba Komprehensif / Pendapatan Bersih (%)	18.51	(24.20)	25.87	Comprehensive Income to Net Revenue (%)
Laba Usaha / Ekuitas (%)	2.97	1.92	4.74	Operating Profit to Equity (%)
Laba Komprehensif / Ekuitas (%)	2.10	(1.58)	2.25	Comprehensive Income to Equity (%)
Laba Usaha / Aset (%)	2.26	1.18	2.99	Operating Profit to Assets (%)
Laba Komprehensif / Aset (%)	1.60	(0.97)	1.41	Comprehensive Income to Assets (%)
Aset Lancar / Liabilitas Lancar (%)	116.78	202.20	283.38	Current Asset to Current Liabilities (%)

Angka-angka pada tabel dan grafik menggunakan notasi Inggris.
Dalam jutaan Rupiah kecuali laba bersih per saham dan rasio.

Numerical denomination in all tables and graphs are in English.
In million Rupiah, except for earnings per share and ratios.

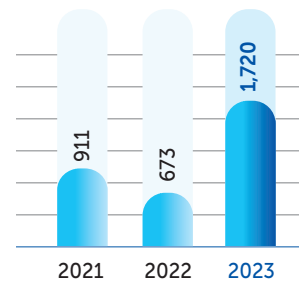
Total Ekuitas
Total Equity

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



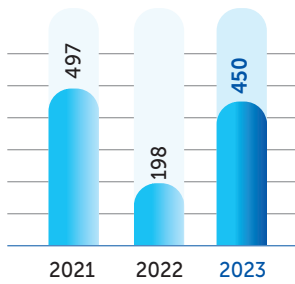
Pendapatan Bersih
Net Revenues

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



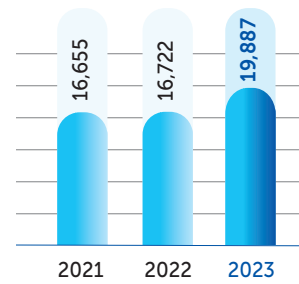
Laba (Rugi) Usaha
Profit (Loss) from Operations

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



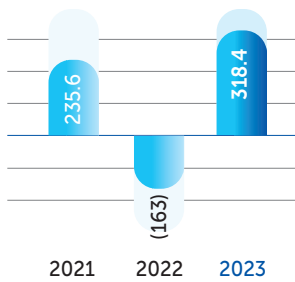
Aset
Assets

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



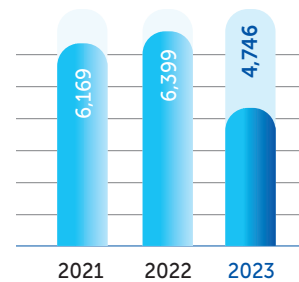
Laba Komprehensif
Comprehensive Income

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



Liabilitas
Liabilities

(Miliar Rupiah / Billion Rupiah)



Informasi Saham

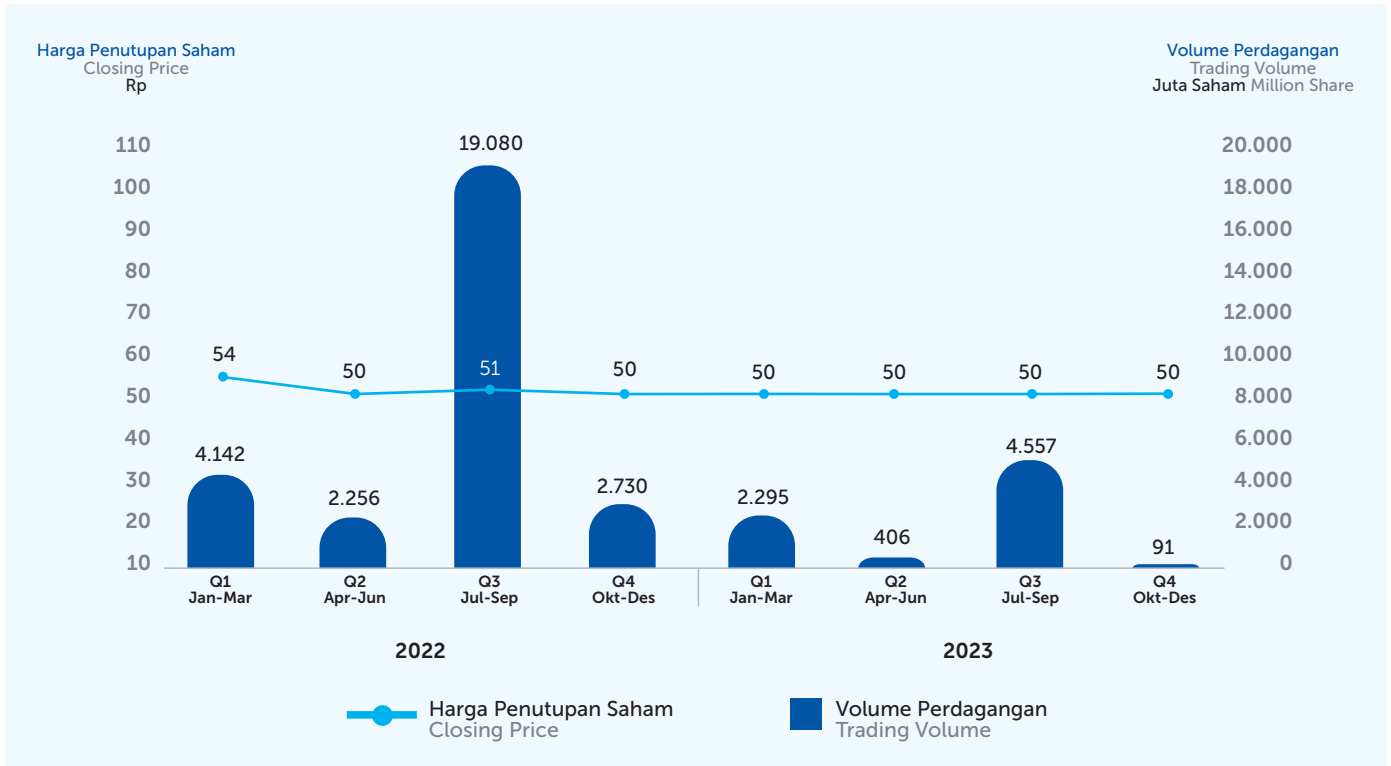
Stock Information

Harga, Volume, Nilai, dan Kapitalisasi Saham

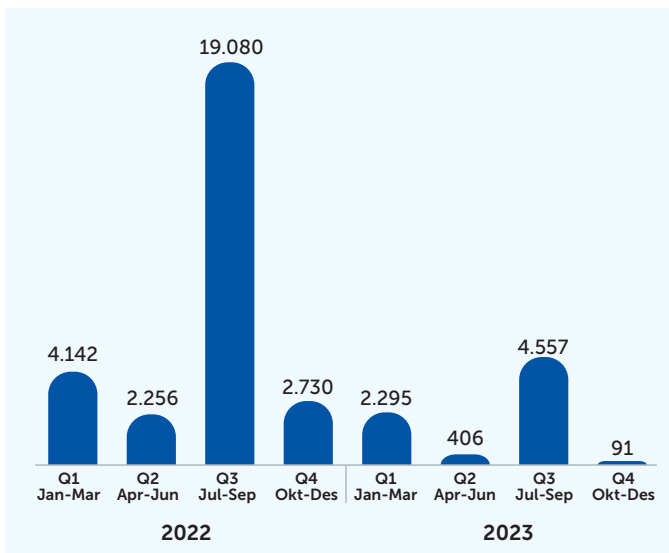
Share Prices, Volumes, Trading Values, and Capitalization

Periode	Harga Tertinggi (Rp)	Harga Terendah (Rp)	Harga Penutupan (Rp)	Volume Perdagangan (lembar)	Nilai (Rp)	Jumlah Saham Tercatat (lembar)	Kapitalisasi Pasar (Rp)
Period	Highest Price (Rp)	Lowest Price (Rp)	Closing Price (Rp)	Transaction Volume (share)	Value (Rp)	Total Outstanding Shares (share)	Market Capitalization (Rp)
2023							
Triwulan I 1st Quarter	55	50	50	2.295.383.900	116.110.875.700	167.708.902.705	8.385.445.135.250
Triwulan II 2nd Quarter	52	50	50	406.320.900	20.391.873.600	167.708.902.705	8.385.445.135.250
Triwulan III 3rd Quarter	60	50	50	4.557.280.100	246.435.271.100	167.708.902.705	8.385.445.135.250
Triwulan IV 4th Quarter	51	50	50	90.696.800	4.536.547.300	167.708.902.705	8.385.445.135.250
2022							
Triwulan I 1st Quarter	60	50	54	4.142.494.400	220.871.429.800	67.083.561.082	3.622.512.298.428
Triwulan II 2nd Quarter	55	50	50	2.256.110.800	114.995.022.300	67.083.561.082	3.354.178.054.100
Triwulan III 3rd Quarter	82	50	51	19.080.192.100	1.182.499.665.000	67.083.561.082	3.421.261.615.182
Triwulan IV 4th Quarter	55	50	50	2.730.969.200	139.088.318.500	67.083.561.082	3.354.178.054.100

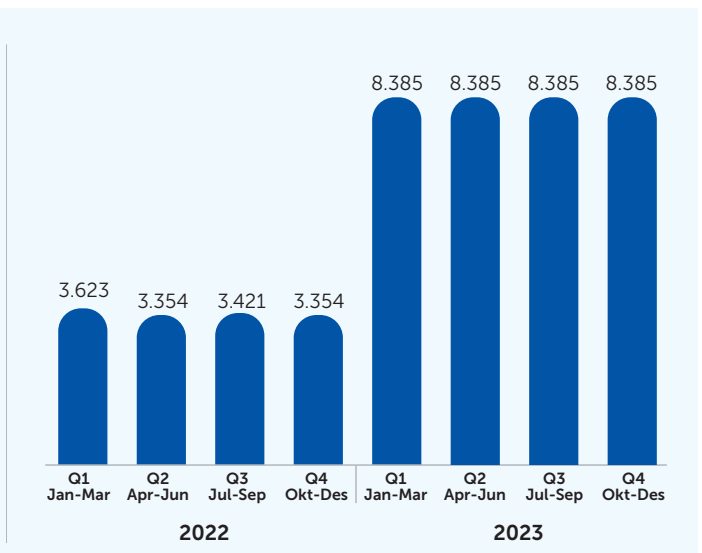
Grafik Pergerakan Harga dan Volume Perdagangan Harga Saham Share Price and Trading Volume Movement Chart



Volume Perdagangan Trading Volume Juta Saham Million Share



Kapitalisasi Pasar Market Capitalization Rp Miliar Rp Billion



A blurred office interior with a potted plant on a wooden table in the foreground. The background shows office desks and windows. A blue wavy graphic is at the bottom.

LAPORAN MANAJEMEN

Management Report





Perusahaan mencatatkan peningkatan Pendapatan Bersih sebesar 156%, melonjak menjadi Rp1,72 triliun pada tahun laporan dari Rp 672,8 miliar pada tahun 2022. Laba Bersih pada tahun 2023 juga pulih sebesar 290% atau Rp 317,8 miliar dari kerugian Rp 162,8 miliar pada tahun 2022.

The Company registered a 156% increase in Net Revenues, soaring to Rp1.72 trillion in the review year from Rp 672.8 billion in 2022. Net Profit in 2023 has also recovered by 290% or Rp 317.8 billion from the loss of Rp162.8 billion in 2022.

Tjetje Muljanto
Presiden Direktur | President Director



Laporan Direksi

Report of the Board of Directors

Tahun 2023 merupakan periode transformasi dan inovasi yang signifikan dan menggembirakan bagi kami sebagai hasil dari keputusan pada paruh kedua tahun 2022 untuk dengan berani Terus Maju menghadapi tahun ini dan seterusnya.

Perjalanan menuju pencapaian tujuan Perusahaan pada tahun 2023 diwarnai dengan tantangan yang cukup besar, sambil bergulat dengan berbagai permasalahan yang ada, besar dan kecil, meliputi terbatasnya tenaga penjualan in-house, keragu-raguan dari lembaga perbankan untuk menawarkan pembiayaan pembeli rumah, ketidakpuasan di kalangan pelanggan, masalah hukum, kendala arus kas, dan berbagai masalah lainnya. Namun demikian, sejak Manajemen bertekad untuk Terus Maju tanpa henti, Perusahaan telah menentukan arah untuk memulihkan profitabilitas dan menjamin pertumbuhan berkelanjutan.

Meskipun Manajemen telah berupaya keras, kendala yang dihadapi terbukti terlalu berat dalam jangka waktu yang terbatas, dan Perusahaan mengakui kerugian sebesar Rp 167 miliar pada tahun 2022. Namun, sebelum akhir tahun 2022, Manajemen telah mengidentifikasi permasalahan inti yang mengganggu Perusahaan dan memulai langkah-langkah strategis untuk mengarahkan PT Sentul City ke arah yang jelas memasuki tahun 2023. Inti dari upaya maksimal kami adalah mendapatkan, membangun, dan menjunjung tinggi kepercayaan seluruh pemangku kepentingan Perusahaan, yang kepentingan dan urgensinya sangat kami junjung tinggi. Menyadari kepercayaan sebagai komoditas dan landasan bagi bisnis, profitabilitas, dan pertumbuhan yang berkelanjutan, kami telah berkomitmen untuk melembagakan nilai penting dan inti yang sangat penting.

Kepercayaan: Jalan Penting Kami Menuju Bisnis, Profitabilitas, dan Pertumbuhan Berkelanjutan

Strategi yang efektif dan upaya sepenuh hati dari Manajemen untuk menangani masalah kepercayaan yang berdampak pada Perusahaan sangatlah penting dalam membalikkan keadaan PT Sentul City. Perubahan ini tidak terjadi dalam semalam dan Perusahaan terus menginvestasikan banyak waktu dan sumber daya, dan dengan konsisten menunjukkan dalam rencana dan tindakan kepada semua orang bahwa Perusahaan berkomitmen penuh untuk bekerja secara optimal, sebagaimana didorong oleh visi kami dalam koridor nilai-nilai inti.

Perusahaan telah menggunakan pendekatan multi-aspek untuk mencapai hal ini. Di antara banyak program, kami

2023 marked a significant and exciting period of transformation and innovation for us as a result of our decision in the second half of 2022 to boldly Forge Ahead into the year and beyond.

The journey towards accomplishing the Company's goals for 2023 was characterized by considerable challenges, while grappling with existing numerous issues, big and small, including a limited in-house sales force, hesitation from banking institutions to offer home buyer financing, discontent among customers, legal concerns, cash flow constraints, and various others. Nevertheless, from the moment the Management resolved to Forge Ahead relentlessly, the Company charted the course to restore profitability and secure sustainable growth.

Despite the determined efforts of the Management, the obstacles proved too formidable within the limited timeframe, and the Company recognized a Rp 167 billion loss in 2022. However, before the end of 2022, the Management had identified the core issues plaguing the Company and initiated strategic measures to steer PT Sentul City into a very clear direction entering into 2023. Central to our all-out efforts was earning, building, and upholding trust among all stakeholders of the Company, whose importance and urgency we hold in highest regard. Recognizing trust as the commodity and cornerstone for sustainable business, profitability, and growth, we have committed ourselves to institutionalizing this crucial and core value of paramount importance.

Trust: Our Indispensable Path to Sustainable Business, Profitability, and Growth

The effective strategy and wholehearted endeavors by the Management to handle the trust issue affecting the Company was truly essential in turning PT Sentul City around. This turn around does not happen overnight and the Company continues to invest much time and resources, and by consistently demonstrating in plans and actions to everyone that the Company is fully committed to optimally perform, as driven by our vision within the corridor of its core values.

The Company had taken a multi-faceted approach to accomplish this. Among many programs, we started

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

mulai menangani kekhawatiran pelanggan, penduduk, pembeli, pemasok, investor, pialang properti, rekan bisnis, dan lembaga perbankan dengan mencari cara terbaik untuk menyelesaikan semua masalah terkait mereka. Kami telah dan masih berkomunikasi dengan mereka semua untuk memahami kekhawatiran mereka masing-masing dan mencari solusi yang tepat.

"Kata-kata kami dapat dipegang" adalah sebuah pepatah lama yang selalu dijunjung tinggi oleh Perusahaan. Di PT Sentul City, kami memelihara saluran komunikasi terbuka dengan seluruh pemangku kepentingan. Kami menyadari pentingnya mendengarkan berbagai kekhawatiran mereka, baik itu pelanggan, mitra, pemasok, atau berbagai rekan bisnis. Kami benar-benar memahami bahwa masing-masing pihak dapat memberikan perspektif dan wawasan yang unik, dan kami berkomitmen untuk secara aktif melibatkan mereka untuk memahami kebutuhan dan tantangan mereka. Dengan mendengarkan secara penuh perhatian, kami bertujuan untuk mengidentifikasi solusi yang memuaskan untuk mengatasi kekhawatiran mereka. Dedikasi kami terhadap komunikasi terbuka dan daya tanggap mendasari komitmen kami untuk membangun hubungan yang kuat dan kolaboratif dengan seluruh pemangku kepentingan untuk memastikan saling pengertian dan komitmen "kemitraan" jangka panjang.

Selama tahun 2023, kami terus menepati perjanjian homologasi Perusahaan secara konsisten. Sesuai dengan janji kami, sepanjang tahun tinjauan, kami telah melunasi Liabilitas Keuangan Jangka Pendek sebesar Rp 277 miliar kepada lima kreditur, dan membayar kembali Liabilitas Keuangan Jangka Panjang sebesar Rp 420 miliar kepada tiga kreditur lainnya. Kami berkomitmen untuk melunasi utang-utang ini dan kewajiban keuangan lainnya secara memuaskan pada tahun 2024 dan setelahnya. Selain itu, Perusahaan secara aktif menjajaki peluang untuk mendapatkan syarat dan ketentuan yang menguntungkan agar dapat melakukan pembayaran di muka secara memuaskan atas kewajiban keuangannya kepada para krediturnya.

Sehubungan dengan janji Perusahaan atas penyerahan enam produk perumahan baru kami tepat waktu, serah terima unit Spring Valley akan dimulai pada Mei 2024 sesuai jadwal. Perusahaan juga berkomitmen untuk melakukan penyerahan unit Parkville dan Centonia Square juga sesuai jadwal mulai bulan September 2024, serta Centronia Residences pada bulan Desember 2024. Spring Valley Extension dan Spring Residences juga sesuai jadwal penyerahan pada tahun 2025.

Bukti lebih lanjut dari komitmen teguh Manajemen dalam

addressing the concerns of customers, residents, buyers, suppliers, investors, property brokerages, business associates, and banking institutions seeking how best to resolve all their relevant issues. We had and still are communicating with all of them to understand their respective concerns and work on viable solutions.

"Our word is our bond" is an old adage which the Company is committed to always honor deeply. At PT Sentul City, we foster open channels of communication with all stakeholders. We recognize the value of listening to their myriad of concerns, whether they are customers, partners, suppliers, or various business associates. We genuinely understand that each party may bring unique perspectives and insights, and we are committed to actively engage them to understand their needs and challenges. By listening attentively, we aim to identify the satisfactory solutions to address their concerns. Our dedication to open communication and responsiveness underscores our commitment to building strong and collaborative relationships with all our stakeholders ensuring mutual understanding and long-term committed "partnerships".

During 2023, we continued to consistently honor the Company's homologation agreements. Remaining true to our word, during the year in review, we retired Rp 277 billion of Short-Term Financial Liabilities with five creditors, and repaid Rp 420 billion of Long-Term Financial Liabilities to three other creditors. We are committed to satisfactorily service these debts and other financial obligations in 2024 and thereafter. Moreover, the Company is actively exploring opportunities to secure favorable terms and conditions to satisfactorily prepay its financial obligations with its creditors.

With regard to the Company's promise for the timely delivery of our six new housing products, the handover of Spring Valley units will start in May 2024 on schedule. The Company is also committed to deliver Parkville and Centronia Square units also on schedule beginning September 2024, and Centronia Residences in December 2024. Spring Valley Extension and Spring Residences are also on schedule for delivery in 2025.

A further demonstration of Management's steadfast

menumbuhkan kepercayaan pemangku kepentingan adalah dengan ditandatanganinya perjanjian harmonis antara PT Sentul City dan PT Izumi Sentul Realty (ISR) pada tahun 2023. ISR merupakan perusahaan patungan antara dua perusahaan besar asal Jepang, Sumitomo Corporation dan Hankyu Hanshin Properties Corporation, dan PT Sentul City. Perusahaan besar Indonesia lainnya, PT Graha Harmoni Investama (anak perusahaan Panasonic / Gobel Group), telah bergabung dengan ISR sebagai mitra keempat, semakin memantapkan komitmen ISR untuk menyelesaikan pembangunan menara Apartemen Opus dan memenuhi penyerahan unit ke pembeli apartemen.

PT Sentul City juga kembali melanjutkan pembangunan tower Apartemen Saffron Noble yang berdiri bersebelahan dengan tower Apartemen Opus untuk memastikan penyerahan penuh dan tepat waktu. Perusahaan dijadwalkan mulai menyerahkan unit apartemen kepada pembeli mulai November 2024.

Pencapaian penting di atas dan banyak pencapaian lainnya akan membantu menunjukkan tekad dan kapasitas Perusahaan untuk memperoleh, membangun kembali, dan menjunjung tinggi kepercayaan seluruh pemangku kepentingan, saat ini dan di masa depan.

Memetakan Arah: Strategi Pertumbuhan Berkelanjutan

Pada akhir tahun 2022, Manajemen menerapkan inisiatif strategis yang berani, termasuk transformasi PT Sentul City menjadi "perusahaan penjualan". Pergeseran ini pada dasarnya mengharuskan perusahaan menyelaraskan kembali keseluruhan filosofi, nilai-nilai inti, konsep, prinsip, kebijakan, program, dan aktivitasnya untuk mendukung upaya penjualan, yang semuanya penting untuk keberlanjutan bisnis, profitabilitas, dan pertumbuhan PT Sentul City.

Inisiatif penting lainnya adalah redefinisi dan penegasan kembali peran strategis PT Sentul City sebagai Pengembang Utama, Pengembang, dan Perusahaan Publik.

Sebagai Pengembang Utama, Perusahaan menganut nilai-nilai, filosofi, konsep, prinsip, strategi pengembangan kota, perencanaan penggunaan lahan dan manajemen lalu lintas, mengelola aspek pasca-penjualan seperti manajemen dan pemeliharaan properti, dan menggambarkan peran rencana induk dalam konteks yang lebih luas dari pembangunan regional dan planologi. Untuk mengidentifikasi dan mengarahkan perencanaan dan pelaksanaan yang diperlukan serta pengendalian keseluruhan infrastruktur, fasilitas umum

commitment to fostering stakeholder confidence is the signing of a harmonious agreement between PT Sentul City and PT Izumi Sentul Realty (ISR) in 2023. ISR is a joint venture between two major Japanese companies Sumitomo Corporation and Hankyu Hanshin Properties Corporation, and PT Sentul City. Another major Indonesian company, PT Graha Harmoni Investama (a subsidiary of Panasonic / Gobel Group), had joined ISR as a fourth partner, further solidifying the commitment of ISR to finalize the construction of the Opus Apartment towers and fulfill unit deliveries to the apartment buyers.

PT Sentul City has also resumed construction of the Saffron Noble Apartment tower, which stands next to the Opus Apartment towers. To ensure all and timely deliveries. The Company is scheduled to start delivering the apartment units to buyers beginning in November 2024.

The above critical milestones and many others would help demonstrate the Company's determination and capacity to earn, rebuild, and uphold the trust of all its stakeholders, now and going forward.

Charting the Course: Sustainable Growth Strategies

In late 2022, the Management implemented bold strategic initiatives, including the transformation of PT Sentul City into a "sales company". This shift essentially required that the company realign its overall philosophy, core values, concepts, principles, policies, programs, and activities to support the sales effort, which is all crucial for the sustainable business, profitability, and growth of PT Sentul City.

Another significant initiative was the redefinition and reaffirmation of PT Sentul City's strategic roles as a Master Developer, Developer, and Public Company.

As a Master Developer, the Company adheres to township development values, philosophy, concepts, principles, strategies, land use planning and traffic management, managing post-sale aspects such as property management and maintenance, and delineating the role of its master plan within the broader context of regional development and planology. To identify and direct the necessary plannings and executions and control of the overall infrastructure, public and commercial facilities, residential housing facilities, and

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

dan komersial, fasilitas perumahan residensial, dan perangkat lunak manajemen kota untuk mewujudkan visinya sejalan dengan kebijakan dan perencanaan pembangunan daerah Kabupaten Bogor, Jabodetabek, dan Jawa Barat.

Pengembang Utama adalah penulis rencana induk dan bidang pengembangan masa depan dalam yurisdiksinya. Pengembang Utama memahami pengaruh sosial dan ekonomi yang dimiliki kotanya terhadap lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, perencanaan dan pelaksanaan semua komponen dalam rencana induk terpadu kota harus memprioritaskan pengembangan pembangunan berkelanjutan yang bermanfaat bagi penduduk lokal di dalam dan komunitas yang lebih luas di luar. Peran ini semakin penting bagi Sentul City dan wilayah sekitarnya, karena keduanya telah menjadi "pusat gravitasi" pusat perekonomian regional dimana Sentul City dan Jonggol berada sejak akhir tahun 1970an, sebagaimana dibuktikan dengan pembangunan jalan tol pertama di Jakarta, Jagorawi yang pembangunannya dimulai pada tahun 1973 dan selesai pada tahun 1978.

Sebagai Pengembang, peran Perusahaan memiliki banyak aspek, menuntut wawasan pasar, keahlian keuangan, kemahiran manajemen proyek, dan pemahaman mendalam tentang filosofi, konsep, dan prinsip pengembangan real estat. Hal ini mencakup peningkatan kapasitas, kapabilitas, keterampilan, dan daya tahan penjualan, pemahaman kebutuhan pasar secara komprehensif, sekaligus mengidentifikasi proyek yang memenuhi permintaan tersebut sambil memastikan keuntungan finansial yang optimal pada setiap proyek dan mengawasi pengembangan dari awal hingga selesai.

Sebagai Perusahaan publik, PT Sentul City berkomitmen penuh untuk mengutamakan kepentingan seluruh pemangku kepentingan, khususnya pelanggan dan pemegang saham kami yang berharga. Fokus kami yang teguh dalam meningkatkan nilai pemangku kepentingan secara langsung menyebabkan apresiasi setiap kepemilikan saham. Kami sangat menekankan transparansi perusahaan, dengan cermat mematuhi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang kuat dan praktik terbaik global. Kepatuhan terhadap semua peraturan dan undang-undang yang relevan tertanam dalam nilai-nilai perusahaan kami, yang mendasari dedikasi kami untuk beroperasi dengan integritas dan akuntabilitas.

Sejalan dengan penerapan strategi dan perubahan penting yang disebutkan di atas, Manajemen juga mulai fokus pada Pelembagaan Perusahaan untuk memastikan bisnis, profitabilitas, dan pertumbuhan yang berkelanjutan

the township management software to realize its vision in line with Bogor Regency, Jabodetabek, and West Java regional development policies and plans.

The Master Developer is the author of the master plan and future development areas within its jurisdiction. The Master Developer understands the social and economic influence its township holds over its surrounding environment. Therefore, the planning and execution of all components within the township's integrated master plan should prioritize nurturing a thriving, sustainable development that benefits both the local population within and the broader communities outside. This role gains even more significance for Sentul City and its neighboring areas, as they have been the "center of gravity" for the regional economic hub where Sentul City and Jonggol have been since late 1970s, as evidenced by the construction of Jakarta's first toll road, Jagorawi whose construction began in 1973 and completed in 1978.

As a Developer, the Company's role is multifaceted, demanding market insight, financial expertise, project management proficiency, and a profound grasp of real estate development philosophy, concepts, and principles. This entails building sales capacity, capability, skills, and endurance, comprehensively understanding market needs, while also identifying projects that meet those demands while ensuring optimal financial returns on every project, overseeing development from inception to completion.

As a publicly-listed Company, PT Sentul City is deeply committed to prioritizing the interests of all stakeholders, particularly our valued customers and shareholders. Our unwavering focus on enhancing stakeholder value directly contributes to the appreciation of each shareholding. We place significant emphasis on corporate transparency, meticulously adhering to principles of robust corporate governance and global best practices. Compliance with all relevant regulations and laws is ingrained in our corporate values, underscoring our dedication to operate with integrity and accountability.

As we implement the aforementioned strategies and essential changes, Management has also begun focusing on Institutionalizing the Company to ensure long-term sustainable business, profitability, and growth. This

dalam jangka panjang. Inisiatif strategis ini memerlukan pembentukan struktur, sistem, dan proses internal yang kuat, serta pengembangan sumber daya manusia untuk memastikan operasi secara konsisten selaras dengan tujuan jangka panjang. Pelembagaan akan menjadi landasan kami untuk mencapai kesuksesan berkelanjutan, memfasilitasi operasi yang efektif dan efisien, meningkatkan kepercayaan pemangku kepentingan, dan mendorong pertumbuhan berkelanjutan dalam lanskap bisnis yang kompetitif dalam jangka waktu yang sangat panjang.

Titik Balik Telah Terjadi

Dengan senang hati kami laporkan, bahwa Perusahaan telah mengalami kemajuan pada akhir tahun 2022 dan upaya untuk mendapatkan, membangun, dan menjunjung tinggi kepercayaan para pemangku kepentingan telah mengalami kemajuan dan Perusahaan kini terus melakukan perubahan menuju profitabilitas dan pertumbuhan berkelanjutan.

PT Sentul City telah bertransformasi menjadi organisasi yang berfokus pada penjualan dan berorientasi pada penjualan, dengan seluruh unit kerja selaras untuk menyalurkan energinya untuk mencapai target penjualan kami dari waktu ke waktu. Pada paruh kedua tahun 2022, kami memulai pendekatan kembali ke dasar, memperkuat upaya kami dengan memperluas tim penjualan internal, merenovasi kantor penjualan dan pemasaran, dan mengadakan sesi pelatihan komprehensif untuk meningkatkan keterampilan penjualan dan pengetahuan produk.

Inti dari strategi kami adalah mengembangkan produk properti berkualitas yang "sangat menarik". Setiap produk yang diluncurkan menjelang akhir tahun 2022 dan sepanjang tahun 2023 diberi harga yang kompetitif dan dikemas dengan daya tarik dan keterjangkauan, menampilkan arsitektur penuh gaya, dan dirancang untuk menarik target pasar kami dalam hal ukuran dan konfigurasi, yang pada akhirnya mewakili nilai superior. Hasilnya adalah enam proyek residensial dan komersial baru yang dirancang untuk memenuhi beragam kebutuhan dan anggaran klien kami. Proyek residensial dan komersial ini secara berurutan meliputi: Centronia Square, Centronia Residential, Spring Valley, Parkville, Spring Valley ("Extension"), dan Spring Residences. Pada akhir tahun 2022, tiga proyek baru ini diluncurkan, dan terus dijual pada tahun 2023, dengan tiga proyek tambahan diperkenalkan ke pasar mulai Maret 2023.

Selain itu, kami memperkenalkan insentif kompetitif untuk tenaga penjualan kami, menerapkan sistem dan

strategic initiative requires establishing robust internal structures, systems, and processes, as well as developing our human resources to ensure operations are consistently aligned with long-term objectives. Institutionalization will serve as our foundation for continuous success, facilitating effective and efficient operations, enhancing stakeholder unwavering confidence, and driving sustainable growth in a competitive business landscape in a very long-time period.

The Turnaround Had Already Happened

We are pleased to report, that the Company has turned the corner by end-2022 and the efforts to earn, build, and uphold the trust of our stakeholders has made progress and the Company has now continued the turnaround towards profitability and sustainable growth.

PT Sentul City has transformed into a sales-focused and sales-oriented organization, with all working units aligned to channel their energies towards achieving our sales targets time after time. In the latter half of 2022, we embarked on a back-to-basics approach, bolstering our efforts by expanding our in-house sales team, renovating our sales and marketing office, and conducting comprehensive training sessions to enhance both sales skills and product knowledge.

Central to our strategy was developing quality "irresistible" property products. Every product that was launched towards the end of 2022 and throughout 2023 were competitively priced and packaged to attractiveness and affordability, showcases stylish architecture, and designed to appeal to our target markets in terms of size and configuration, ultimately representing superior value. The result was six new residential and commercial projects tailored to meet the diverse needs and budgets of our clientele. These residential and commercial projects in sequential order included: Centronia Square, Centronia Residential, Spring Valley, Parkville, Spring Valley ("Extension"), and Spring Residences. In late 2022, three of these new projects were launched, and continued to be sold in 2023, with three additional projects presented to the market beginning March 2023.

Additionally, we introduced competitive incentives for our sales force, implemented new streamlined systems

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

prosedur baru yang disederhanakan yang mempercepat setiap transaksi penjualan, dan memperkenalkan aplikasi mobile tenaga penjualan, dan berbagai kegiatan dan program promosi untuk mendukung pemasaran setiap produk Sentul City dan memfasilitasi masing-masing transaksi penjualan.

Pada tahun 2023, Manajemen telah memperluas dan memperkuat tim penjualan internal, dengan antusias dan penuh rasa syukur merekrut 552 pialang properti baru, dan mendirikan agen properti dengan 532 agen sebelum akhir tahun tinjauan, dan masih banyak lagi yang mendaftar. Komponen penting ini menjadi "Tiga Pilar Penjualan" Perusahaan: tim internal, pialang properti, dan agen penjualan. Penetapan Tiga Pilar Penjualan di dalam Perusahaan ini menegaskan peran mereka yang tangguh dan unggul, serta memberikan titik fokus yang jelas bagi setiap unit kerja di PT Sentul City untuk diberdayakan dan didukung sepenuhnya.

Perusahaan juga telah mendapatkan perjanjian dengan berbagai lembaga perbankan untuk menawarkan pinjaman perumahan yang menarik bagi calon pembeli, sehingga semakin memperkuat kemampuan kami untuk menjual proyek properti kami.

Perkembangan positif dalam perjalanan kami untuk memulihkan kepercayaan pemangku kepentingan dan meningkatkan penjualan sangat kontras dengan tim penjualan internal yang sangat kecil dan tidak ada bank yang bersedia menawarkan pinjaman perumahan pada tahun 2022.

Perusahaan juga meluncurkan kehadirannya yang sangat nyata di lanskap digital. Pada tahun 2023, Perusahaan memperluas kehadirannya di media sosial internet, khususnya Google dan Instagram. PT Sentul City memiliki strategi optimasi mesin pencari proaktif yang melacak dan memantau peringkat kata kunci Perusahaan. Pada aplikasi media sosial populer, Instagram, Perusahaan mencapai pertumbuhan besar di dua saluran dengan lebih dari 20,6 ribu pengikut di "@officialsentulcity" dan lebih dari 21,8 ribu pengikut di "@kesentulyuk". Hingga saat ini, PT Sentul City telah muncul sebagai pesaing online yang kuat di kalangan pengembang properti, meskipun memiliki sejarah online yang lebih muda. Perusahaan saat ini berada di posisi kelima, bersaing dengan pengembang properti yang sudah lebih lama hadir secara online.

Pada tahun 2023, kerja keras kami mulai membuahkan hasil. Perusahaan telah mencapai target Marketing Sales tahun 2023 sebesar Rp 1 triliun dan kini bersiap untuk mencapai atau melampaui target Marketing Sales baru

and procedures that expedited every sales transaction, and introduced a mobile sales force application, and various promotional activities and programs to support the marketing of every Sentul City product and facilitated their respective dealings.

In 2023, the Management had expanded and strengthened the in-house sales team, enthusiastically and gratefully recruited 552 new property brokerages, and established property agencies with 532 agents before the end of the review year, with more still enlisting. These essential components became the Company's "Three Sales Pillars": our in-house team, property brokers, and sales agents. Defining these Three Sales Pillars within the Company underscored their formidable and preeminent roles, and provided a clear focus point for every working unit in PT Sentul City to empower and fully support.

The Company has also secured agreements with various banking institutions to offer attractive housing loans for our prospective buyers, further bolstering our ability to sell our property projects.

These positive developments on our journey to restore the stakeholder trust and boost sales is in marked contrast to the very small in-house sales team and no banks willing to offer housing loans in 2022.

The Company also launched a very visible presence on the digital landscape. In 2023, the Company expanded its presence on internet social media, especially on Google and Instagram. PT Sentul City has a proactive search engine optimization strategy that tracks and monitors the Company's keywords ranking. On the popular social media application, Instagram, the Company achieved big growth on two channels with over 20.6k followers on the "@officialsentulcity" and over 21.8k followers on "@kesentulyuk". To date, PT Sentul City has emerged as a strong online contender among property developers, despite having a younger online history. The Company currently holds a close fifth position, competing with property developers who have been present online for a longer duration.

In 2023, our hard work began to pay off. The Company achieved its 2023 Marketing Sales target of Rp 1 trillion and is now preparing to achieve or exceed a new Marketing Sales target of Rp 1.8 trillion in 2024. The

sebesar Rp 1,8 triliun pada tahun 2024. Peningkatan aktivitas penjualan yang signifikan sepanjang tahun ini terlihat dari peningkatan penghimpunan Deposit Pelanggan sebesar 230% yang mencapai Rp 781,5 miliar pada tahun 2023 dibandingkan Rp 236,6 miliar pada tahun sebelumnya. Deposit ini akan segera diakui sebagai pendapatan penjualan karena unit segera diserahkan kepada pembeli, terhitung mulai Mei 2024.

Menjalin Kemitraan yang Kuat

PT Sentul City adalah Pengembang Utama dan Pengembang. Sebagai Pengembang Utama, Perusahaan memiliki visi jangka panjang untuk Sentul City, memastikan bahwa seluruh komponen proyek mewakili pilihan terbaik untuk penciptaan nilai dalam satu rencana induk yang kohesif dalam konteks kebijakan dan perencanaan regional Kabupaten Bogor, Jabodetabek, dan Jawa Barat, secara historis dan di masa depan. Sebagai Pengembang, Perusahaan merancang, membangun, dan memasarkan produk properti yang menghasilkan keuntungan finansial yang besar.

Salah satu peran penting sebagai Pengembang Utama adalah pola pikir strategis yang mengakui kekuatan kolaborasi dan aliansi strategis dalam pengembangan masterplan besar seperti Sentul City dan sekitarnya, seperti Jonggol dan sekitarnya. Menjalin kemitraan yang kuat, dengan mitra yang kuat dan bereputasi baik, telah menjadi strategi yang sangat diperlukan, yang menawarkan PT Sentul City jalur yang tepat untuk memanfaatkan peluang baru, dan mengamankan posisi kami di industri real estate. Hingga saat ini, Perusahaan beruntung dapat menjalin kemitraan yang kuat dengan PT Izumi Sentul Realty untuk Apartemen Opus, PT Citra Gelora Raya untuk pengembangan perumahan Citra City Sentul, PT Cipta Harmoni Lestari untuk hunian Sanctuary, dan PT Karya Bintang Gemila untuk proyek perumahan Sentul Alaya.

Proyek perumahan Sanctuary dan Sentul Alaya merupakan pengembangan perumahan mandiri di dalam Sentul City. Namun Citra City Sentul merupakan proyek patungan antara PT Citra Gelora Raya dan PT Sentul City. Citra City Sentul merupakan pengembangan terintegrasi seluas 200 hektar di bawah PT Ciputra Development Tbk. Strategi kami untuk menjajaki kemitraan yang kuat dengan pemain terkemuka dan mapan seperti ini telah membuka jalan baru untuk pertumbuhan, sumber pendapatan tambahan, dan peningkatan Sentul City sebagai destinasi residensial dan komersial yang banyak dicari.

significant increase in sales activity throughout the year is evident in the 230% rise in Customer Deposit collections, reaching Rp 781.5 billion in 2023 compared to Rp 236.6 billion the previous year. These deposits will soon be recognized as sales revenue as units are promptly delivered to buyers, commencing in May 2024.

Forging Strong Partnerships

PT Sentul City is both a Master Developer and Developer. As a Master Developer, the Company has a long-term vision for Sentul City, ensuring that all the individual project components represent the best options for value creation in one cohesive master plan in the context of Bogor Regency, Jabodetabek, and West Java regional development policies and plans, historically and well into the future. As a Developer, the Company designs, builds, and markets property products that generate strong financial returns.

One of the essential roles as a Master Developer is a strategic mindset that recognizes the power of collaboration and strategic alliances in the development of a large masterplan such as Sentul City and its surrounding areas, such as Jonggol and beyond. Forging strong partnerships, with strong and reputable partners, have emerged as indispensable strategies, offering PT Sentul City a viable pathway to capitalize on new opportunities, and secure our position in the real estate industry. To date, the Company has been fortunate to forge such strong partnerships with PT Izumi Sentul Realty for the Opus Apartments, PT Citra Gelora Raya for the housing development Citra City Sentul, PT Cipta Harmoni Lestari for the Sanctuary residences, and PT Karya Bintang Gemila for the Sentul Alaya residential project.

The Sanctuary and Sentul Alaya residential projects are independent housing developments within Sentul City. However, Citra City Sentul is a joint venture project between PT Citra Gelora Raya and PT Sentul City. Citra City Sentul is a 200-hectare integrated development under PT Ciputra Development Tbk. Our strategy to explore strong partnerships with reputable and established players such as these has opened new avenues for growth, additional income streams, and the enhancement of Sentul City as a sought after residential and commercial destination.

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

Kemitraan seperti ini menjanjikan peluang menarik bagi perkembangan Sentul City di masa depan. Kami menghargai, merayakan, dan mendukung kemitraan ini dan kami berharap dapat membentuk aliansi yang lebih strategis seperti ini untuk membantu memastikan pertumbuhan berkelanjutan Perusahaan dalam waktu dekat dan seterusnya.

Sebagai Pengembang, mulai akhir tahun 2022, kami meluncurkan enam proyek residensial dan komersial baru yang "menarik" dan diterima dengan baik di pasar. Perkembangan properti ini menawarkan pemandangan tak tertandingi, fasilitas modern, infrastruktur kelas atas, serta konstruksi dan material berkualitas. Masing-masing proyek ini diberi harga yang kompetitif, mencerminkan nilai yang unggul dan menjanjikan potensi investasi yang kuat. Didorong oleh respons pasar yang kuat terhadap produk kami pada tahun 2023, Perusahaan kini merancang enam proyek baru tambahan untuk dijual pada tahun 2024.

Sebagai perusahaan publik, kami dengan sepenuh hati mendukung peran penting yang dimainkan oleh Audit Internal dan Audit Eksternal dalam memastikan kepatuhan kami terhadap semua persyaratan hukum dan peraturan. Selain itu, kami mengapresiasi kontribusi mereka dalam mendorong praktik tata kelola perusahaan yang baik dan menerapkan praktik terbaik global dalam organisasi kami. Untuk mencapai tujuan ini, Perusahaan melakukan evaluasi ketat terhadap sistem dan prosedur yang bertujuan untuk mengoptimalkan efisiensi operasional kami.

Melembagakan Pelembagaan

Dalam lingkungan bisnis yang kompetitif dan dinamis saat ini, diperlukan komitmen strategis untuk memastikan kesuksesan jangka panjang. Di PT Sentul City, kami menyadari bahwa untuk mencapai pertumbuhan di masa depan, kami memerlukan fokus pada Pelembagaan, penerapan Praktik Standar Global Terbaik, dan perwujudan Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG) di dalam Perusahaan. Sejak paruh kedua tahun 2022, Perusahaan berupaya untuk menetapkan standar etika yang lebih kuat, lebih banyak mengadaptasi praktik kelestarian lingkungan, meningkatkan kesejahteraan karyawan, dan memperkuat kemampuan manajemen risiko dan kepatuhan. Kebijakan-kebijakan dan program-program baru lainnya ditujukan untuk mengoptimalkan kinerja, memitigasi risiko, dan menciptakan nilai jangka panjang bagi seluruh pemangku kepentingan. Hal ini juga memerlukan pembentukan struktur, proses, dan budaya yang bertahan lama untuk memastikan keberlanjutan, ketahanan, serta pertumbuhan dan bisnis kami di masa depan.

Partnerships such as these promise exciting opportunities for the future development of Sentul City. We cherish, celebrate, and support these partnerships and we look forward to forging more strategic alliances such as these to help ensure the Company's sustainable growth in the near future and beyond.

As a Developer, beginning in late 2022, we timely launched six new "irresistible" residential and commercial projects which were well accepted in the market. These property developments offer unmatched vistas, modern amenities, top-tier infrastructure, and quality construction and materials. Each of these projects is priced competitively, reflecting superior value and promising strong investment potential. Encouraged by the strong market response to our products in 2023, the Company is now designing six additional new projects for sale in 2024.

As a publicly-listed company, we wholeheartedly endorse the pivotal role played by our Internal Audit and External Audit in ensuring our satisfactory compliance with all legal and regulatory requirements. Furthermore, we appreciate their contributions in fostering good corporate governance practices and adopting global best practices within our organization. In pursuit of these objectives, the Company maintains a rigorous evaluation of systems and procedures aimed at optimizing our operational efficiency.

Institutionalizing Institutionalization in BKSL

In today's competitive and dynamic business environment, ensuring long-term success demands a strategic commitment. At PT Sentul City, we recognize that securing our future growth necessitates a focus on Institutionalization, embracing Best Global Standard Practices and embodying Good Corporate Governance (GCG) within the Company. Since the latter half of 2022, the Company is endeavoring to establish stronger ethical standards, adapt more environmental sustainability practices, improve employee welfare, and strengthen our risk management and compliance capabilities. These and other new policies and programs are aimed to optimize performance, mitigate risks, and create long-term value for all stakeholders. This also entails establishing enduring structures, processes, and cultures to ensure our sustainability, resilience, and future business and growth.

Membangun Tata Kelola Perusahaan yang kuat merupakan arah strategis yang penting untuk memastikan kelangsungan kesuksesan Perusahaan dan memulihkan kepercayaan pemangku kepentingan. Proses musyawarah internal yang dilakukan secara berkala oleh Manajemen dan sesi gabungan yang terjadwal dengan Dewan Komisaris sebagaimana diamanatkan oleh peraturan, merupakan contoh komitmen teguh kami untuk mendorong praktik Tata Kelola Perusahaan yang patut dicontoh. Rapat-rapat ini diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014, yang dengan teliti menguraikan tanggung jawab Direksi dan Dewan Komisaris. Selain itu, kepatuhan yang ketat terhadap ketentuan Otoritas Jasa Keuangan seperti Nomor 21/POJK.04/2015 dan Surat Edaran Nomor 32/SEOJK.04/2015, beserta pedoman yang menyertainya, menegaskan dedikasi kami yang teguh terhadap penerapan tata kelola perusahaan yang komprehensif.

Manajemen telah mengambil langkah awal berikut untuk memulai proses Pelembagaan ini. Kami telah mendefinisikan dan mengartikulasikan visi, misi, dan nilai-nilai inti Perusahaan yang akan mendukung budaya organisasi dan menyelaraskan operasi kami. Prinsip-prinsip ini berfungsi sebagai kompas dan penunjuk waktu dalam pengambilan keputusan, dikomunikasikan secara luas di seluruh Perusahaan, dan membantu menumbuhkan kesatuan tujuan, signifikansi, dan urgensi dalam setiap karyawan.

Kami telah mulai meningkatkan kerangka tata kelola untuk akuntabilitas, transparansi, dan kepatuhan terhadap standar etika pada akhir tahun 2022. Kami merevitalisasi Audit Internal kami, meningkatkan perannya sebagai badan independen dan obyektif yang memberikan wawasan penting, saran, dan validasi kepada Manajemen dan pemangku kepentingan kami mengenai tata kelola, manajemen risiko, dan mekanisme pengendalian. Kami juga memperkuat tim Survei Kualitas kami, memperluas tanggung jawab dan fungsi pemantauan mereka di seluruh proyek properti kami. Dengan melakukan evaluasi menyeluruh dan berkala, dan dengan mengedepankan budaya tanggung jawab dan akuntabilitas, tim Audit Internal dan Survei Kualitas kami memainkan peran penting dalam mendukung tujuan organisasi PT Sentul City dan menjamin kepercayaan para pemangku kepentingan.

Menyadari pentingnya peran teknologi dalam pelembagaan, kami memanfaatkan alat digital di seluruh operasi kami. Dari pemesanan penjualan hingga keterlibatan strategis di media sosial, kami meningkatkan efisiensi, menjangkau target pasar dengan lebih efektif, dan membuka jalan untuk peningkatan produktivitas.

Establishing robust Corporate Governance is a critical strategic direction for ensuring the continued success of our Company and restoring stakeholder trust. The Management's regular internal deliberation process and scheduled joint sessions with the Board of Commissioners as mandated by regulations, exemplify our steadfast commitment to fostering exemplary Corporate Governance practices. These sessions are governed by Financial Services Authority Regulation Number 33/POJK.04/2014, which meticulously outlines the responsibilities of both the Board of Directors and the Board of Commissioners. Furthermore, strict adherence to Financial Services Authority provisions such as Number 21/POJK.04/2015 and Circular Letter Number 32/SEOJK.04/2015, along with their accompanying guidelines, underscores our unwavering dedication to comprehensive corporate governance implementation.

The Management has taken the following initial steps to initiate this process of Institutionalization. We have defined and articulated the Company's vision, mission, and core values that will support our organizational culture and align our operations. These principles serve as a compass and as a timepiece in our decision-making, are widely communicated throughout the Company, and helps foster a unified sense of purpose, significance, and urgency in every employee.

We have started improving our governance frameworks for accountability, transparency, and adherence to ethical standards in late 2022. We revitalized our Internal Audit, enhancing its role as an independent and objective body that provides critical insights, suggestions, and validations to our Management and stakeholders regarding governance, risk management, and control mechanisms. We have also similarly strengthened our Quality Survey team, extending their responsibilities and monitoring functions across all our property projects. By conducting these thorough and periodic evaluations, and by promoting a culture of responsibility and accountability, our Internal Audit and Quality Survey teams play a pivotal role in supporting the organizational objectives of PT Sentul City and securing the confidence of our stakeholders.

Recognizing the indispensable role of technology in institutionalization, we're leveraging digital tools across our operations. From sales bookings to strategic social media engagement, we are enhancing efficiency, reaching target markets more effectively, and uncovering avenues for productivity gains.

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

Komitmen kami terhadap Pelembagaan melampaui langkah-langkah awal ini. Kami memahami bahwa membangun Struktur, Sistem, dan Sumber Daya Manusia yang kuat merupakan komitmen yang berkelanjutan dan tak tergoyahkan. Setelah menetapkan dasar sistem dan prosedur yang lebih kuat, diperkuat oleh pemantauan yang andal, tinjauan internal, dan budaya audit, kami berencana untuk mencari orang-orang terbaik untuk pekerjaan tersebut, dan berupaya untuk mendapatkan Peringkat Kredit industri yang menguntungkan.

Dengan perbaikan-perbaikan ini dan perbaikan-perbaikan lainnya, Perusahaan bertujuan untuk membangun citra yang bereputasi dan dapat dipercaya, memposisikan diri untuk mendapatkan peluang keuangan yang lebih baik sehingga memungkinkan kita untuk memanfaatkan proyek-proyek dan usaha-usaha yang lebih menguntungkan.

Kami memahami bahwa transparansi, akuntabilitas, dan integritas yang teguh merupakan hal mendasar dalam membangun kembali keyakinan dan kepercayaan setiap pemangku kepentingan, rekan bisnis, dan pemegang saham. Saat kami menghadapi tantangan yang ada di hadapan kami, kami berkomitmen untuk terus maju dengan tekad, ketahanan, dan fokus yang teguh pada konsistensi dan keberlanjutan.

Angka-Angka Menunjukkan Apa Yang Telah Terjadi

Saya dengan gembira mengumumkan bahwa upaya-upaya di atas telah membuahkan hasil, dan PT Sentul City telah mencapai titik penting dan berada di jalur menuju profitabilitas dan pertumbuhan yang berkelanjutan.

Perusahaan mencatatkan peningkatan Pendapatan Bersih sebesar 156%, melonjak menjadi Rp1,72 triliun pada tahun laporan dari Rp 672,8 miliar pada tahun 2022. Laba Bersih pada tahun 2023 juga pulih sebesar 290% atau Rp 317,8 miliar dari kerugian Rp162,8 miliar pada tahun 2022.

Pada tahun 2023, PT Izumi Sentul Realty (ISR) menyelesaikan pembelian menara Apartemen Opus dan memberikan kontribusi Pendapatan Bersih sebesar Rp 1,1 triliun dari total Pendapatan Bersih yang tercatat pada tahun tersebut sebesar Rp 1,72 triliun. Penjualan Perumahan dan Tanah, Hotel Restoran dan Taman Hiburan, serta Pengelolaan Kotapraja masing-masing menghasilkan Rp 345 miliar, Rp 185 miliar, dan Rp 75 miliar.

Saya juga dengan senang hati melaporkan perbaikan positif pada Neraca kami. Rasio Hutang terhadap Ekuitas

Our commitment to Institutionalization extends beyond these initial steps. We understand that it is an ongoing and an unwavering commitment to build strong Structures, Systems, & People. After having established a stronger base of systems and procedures, reinforced by a reliable monitoring, internal review, and audit culture, we plan to seek the best people for the job, and strive to secure a favorable industry Credit Rating.

With these and other improvements, the Company aims to establish a reputable and trustworthy image, positioning ourselves to secure better financial opportunities that will allow us to capitalize on more lucrative projects and ventures.

We understand that transparency, accountability, and unwavering integrity are fundamental in rebuilding the faith and trust of every stakeholder, business associate, and shareholder. As we embrace the challenges before us, we are committed to forging ahead with determination, resilience, and an unwavering focus on consistency and sustainability.

Our Numbers Tell The Story

I am delighted to announce that these above efforts have borne fruit, and PT Sentul City has turned an important corner and is on track for sustainable growth and profitability.

The Company registered a 156% increase in Net Revenues, soaring to Rp1.72 trillion in the review year from Rp 672.8 billion in 2022. Net Profit in 2023 has also recovered by 290% or Rp 317.8 billion from the loss of Rp162.8 billion in 2022.

In 2023, PT Izumi Sentul Realty (ISR) finalized the purchase of the Opus Apartment towers and contributed Rp 1.1 trillion of the Net Revenues of the total Rp 1.72 trillion Net Revenues recorded in the year. Housing and Land Sales, Hotel Restaurant and Amusement Park, and Township Management generated Rp 345 billion, Rp 185 billion, and Rp 75 billion, respectively.

I am also pleased to report positive improvements in our Balance Sheet. Our Debt-to-Equity ratio has

kami telah meningkat secara signifikan dari 0,62:1 menjadi 0,31:1 karena kami terus mengurangi kewajiban keuangan kami sepanjang tahun ini. Pada tahun 2023, kami membayar Liabilitas Keuangan Jangka Pendek dan Jangka Panjang sebesar Rp 697 miliar kepada delapan kreditor berbeda dengan tambahan arus kas yang kami hasilkan selama tahun 2023.

Meskipun Rasio Lancar PT Sentul City menurun dari 202% pada tahun 2022 menjadi 117%, Laba atas Ekuitas kami meningkat dari -1,6% pada tahun 2022 menjadi 2,1% pada tahun tinjauan.

Pada tahun 2023, PT Sentul City juga telah menyelesaikan Rights Issue baru. Rights issue ini memfasilitasi pengurangan utang jangka panjang, memberikan tambahan dana untuk operasional, dan memberikan peluang pembelian properti tanah strategis.

Perencanaan Tahun 2023

Pada tahun 2023, Indonesia mampu mencatatkan pertumbuhan PDB sebesar 5% di tengah perlambatan ekonomi global, kenaikan harga minyak, dan ketidakpastian geopolitik. Namun, di tengah tantangan-tantangan tersebut, masih terdapat rasa optimisme terhadap masa depan perekonomian Indonesia.

Pandangan tersebut diperkuat dengan beberapa indikator perekonomian yang menggembirakan. Pada tahun 2023, tingkat inflasi Indonesia berhasil dimoderasi menjadi 2,6%, indeks kepercayaan konsumen meningkat menjadi 123,8, dan belanja konsumen di Indonesia meningkat menjadi Rp 1.649.237 miliar pada akhir tahun. Menjelang akhir tahun 2022, sektor perumahan tetap diminati pembeli. Melihat peluang dan tantangan penting dalam perekonomian Indonesia selama tahun 2022, Perusahaan telah mempersiapkan dan memposisikan diri untuk memanfaatkan tingginya permintaan perumahan ini.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut dan faktor-faktor lainnya, Perusahaan menyusun rencana, proyek, dan kegiatan untuk tahun 2023, sebagaimana telah dibahas di atas, mulai bulan Agustus 2022. Untuk mendukung strategi tersebut, Perusahaan juga melakukan peninjauan terhadap kebijakan, sistem, dan prosedur internal yang memerlukan perubahan dan perbaikan. Strategi, tinjauan, dan revisi ini direncanakan secara cermat dalam diskusi yang dijadwalkan secara rutin di dalam Manajemen dan juga anggota manajemen kunci dari berbagai unit.

significantly improved from 0.62:1 to 0.31:1 as we steadily reduced our financial obligations during the year. In 2023, we repaid Rp 697 billion of Short-Term and Long-Term Financial Liabilities to eight different creditors with the additional cashflow we generated during 2023.

While the Current Ratio of PT Sentul City has declined from 202% in 2022 to 117%, our Return on Equity has increased from -1.6% in 2022 to 2.1% in the review year.

In 2023, PT Sentul City also completed a new Rights Issue. This rights issue facilitated the reduction of long-term debt, provided additional funds for operations, and provided the opportunity for the purchase of strategic land properties.

The Planning for 2023

In 2023, Indonesia was able to record 5% GDP growth amidst a global economic slowdown, rising oil prices, and geopolitical uncertainties. However, amidst these challenges, there remains a palpable sense of optimism regarding Indonesia's future economic trajectory.

This view is reinforced by several encouraging economic indicators. In 2023, Indonesia's inflation rate was moderated to 2.6%, consumer confidence index improved to 123.8, and consumer spending in Indonesia increased to Rp 1,649,237 billion at yearend. Towards the end of 2022, the landed housing sector was still attracting buyers. Having noted these important opportunities and challenges in the Indonesian economy during 2022, the Company had prepared and positioned itself to ride on this continued strong housing demand.

Taking into account these and other factors, the Company devised plans, projects, and activities for 2023, as discussed above, starting in August 2022. To support these strategies, the Company also conducted a review of internal policy, systems and procedures that needed changes and improvements. These strategies, reviews, and revisions are carefully planned during regularly scheduled discussions within Management and also key management members from various units

Laporan Direksi Report of the Board of Directors

Kami semua berkomitmen untuk menjunjung tinggi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik di dalam Perusahaan, sebagaimana didorong oleh visi kami sekaligus menjaga dan mempromosikan misi, dan budaya PT Sentul City.

Terus Maju

Ketika Indonesia menghadapi kompleksitas dan tantangan perekonomian global pada tahun 2024, Perusahaan selalu menyadari dampaknya terhadap industri real estat dan properti lokal dan telah menyusun strategi untuk memanfaatkan peluang yang ada di tahun ini.

Kami sedang mempersiapkan landasan untuk mencapai Marketing Sales sebesar Rp 1,8 triliun pada tahun 2024, sambil terus mengembangkan strategi, meningkatkan sistem, dan mengoptimalkan efisiensi operasional kami. Salah satu target penting kami, misalnya, adalah mulai mengirimkan unit ke pembeli mulai Mei 2024 sesuai jadwal yang telah ditentukan. Kami diarahkan untuk memastikan setiap pembeli rumah menerima unit berkualitas sesuai jadwal seperti yang dijanjikan. Kami sama-sama berdedikasi untuk memenuhi seluruh kewajiban keuangan Perusahaan kepada setiap kreditur dan pemangku kepentingan. Hal ini dan banyak hal lainnya merupakan langkah penting dalam strategi kami untuk lebih memperkuat dan memperkuat kepercayaan pemangku kepentingan terhadap Perusahaan.

Seiring dengan kemajuan yang terus kami capai, kami masih dalam perjalanan perbaikan berkelanjutan, berupaya mengoptimalkan efisiensi di setiap aspek organisasi, mengadopsi solusi yang tepat, merumuskan strategi dan proses baru, serta tetap waspada terhadap perubahan dan mengadaptasi peluang untuk keuntungan Perusahaan. Peningkatan ini tidak hanya menjadikan alur kerja kami lebih efisien namun juga menempatkan kami pada pertumbuhan berkelanjutan pada tahun 2024 dan tahun-tahun mendatang.

Masa Depan Kita

Saat merenungkan pencapaian tahun 2023, kami melihat tahun yang ditandai dengan transformasi dan ketahanan di PT Sentul City. Terlepas dari banyaknya tantangan yang dihadapi Manajemen, dengan bersyukur kami laporkan bahwa inisiatif strategis dan komitmen teguh kami untuk terus maju telah mendorong kami maju ke arah yang benar.

Kami memprioritaskan perolehan, membangun, dan menjunjung tinggi kepercayaan di antara para pemangku

We are all committed to upholding principles of good corporate governance within the Company, as driven by our vision while also maintaining and promoting PT Sentul City's mission, and culture.

Forging Ahead

As Indonesia navigates through the complexities and challenges of the global economic landscape in 2024, the Company is always cognizant of the impact these would have on the local real estate and property industry and has devised strategies to seize the opportunities the year will offer.

We are preparing the groundwork to achieve Rp 1.8 trillion in Marketing Sales in 2024, as we also continue to develop our strategies, improve our systems, and optimize the efficiency of our operations. One of our critical targets, for example, is to start delivering units to their buyers beginning in May 2024 within the committed schedule. We are geared to ensure every home buyer receives quality units on schedule as promised. We are equally dedicated to fulfilling all financial obligations of the Company to every creditor and stakeholder. These and many others are important steps in our strategy to further strengthen and fortify stakeholder confidence in the Company.

As we continue to forge ahead, we are still on a journey of continuous improvement, seeking to optimize efficiencies in every aspect of the organization, adopting appropriate solutions, formulating new strategies and processes, and staying vigilant to changes and adapting opportunities that may be used to the Company's advantage. These improvements have not only made our workflows more efficient but have also positioned us for sustainable growth in 2024 and the years ahead.

The Future is In Our Hands

As we reflect on the accomplishments of 2023, we see a year marked by transformation and resilience at PT Sentul City. Despite the many challenges the Management encountered, we are pleased to report that our strategic initiatives and unwavering commitment to forge ahead has propelled us forward in a right direction.

We prioritized earning, building, and upholding trust among stakeholders through integrity accountability,

kepentingan melalui akuntabilitas integritas, dan transparansi, sementara kami juga meletakkan dasar yang kuat dalam kebijakan, sistem, dan prosedur yang lebih baik untuk memastikan pertumbuhan di masa depan. Fokus kami dalam menjalin kemitraan strategis dan menerapkan pendekatan yang berpusat pada penjualan telah menempatkan kami pada profitabilitas dan pertumbuhan berkelanjutan di tahun-tahun mendatang. Ke depan, kami tetap teguh dalam komitmen kami untuk menjunjung standar tertinggi tata kelola perusahaan dan memberikan nilai kepada para pemangku kepentingan.

Laporan Tahunan tahun ini lebih dari sekedar kinerja keuangan kami. Laporan ini juga menceritakan kisah terkini tentang bagaimana setiap orang di PT Sentul City berkomitmen untuk memperkuat keyakinan dan kepercayaan para pemangku kepentingan, serta meletakkan dasar bagi kelangsungan profitabilitas dan pertumbuhan berkelanjutan Perusahaan. Kami menyadari dan rendah hati atas tanggung jawab kami terhadap pemangku kepentingan kami termasuk pelanggan, rekan bisnis, dan pemegang saham.

Apresiasi setinggi-tingginya saya sampaikan kepada tim Manajemen dan setiap karyawan yang terus berperan mendukung kinerja Perusahaan ke depan. Kami juga berterima kasih kepada Dewan Komisaris atas dukungan, bimbingan, dan masukan yang mendalam. Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih kepada seluruh Badan Pemerintah dan Lembaga Pengatur, pemegang saham, dan pemangku kepentingan atas dukungan mereka yang berkelanjutan di Sentul City.

Bersama-sama, kita akan terus menghadapi tantangan dan memanfaatkan peluang, mendorong PT Sentul City menuju masa depan yang sejahtera.

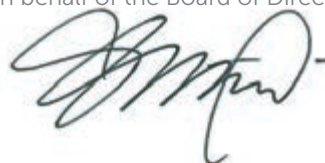
and transparency, as we also laid a solid foundation of improved policies, systems, and procedures to ensure future growth. Our focus on forging strategic partnerships and adopting a sales-centric approach has positioned us for profitability and sustained growth in the years to come. Looking ahead, we remain steadfast in our commitment to upholding the highest standards of corporate governance and delivering value to our stakeholders.

For us, this year's Annual Report is more than our financial performance. This report also tells the ongoing story of how everyone in PT Sentul City is committed to strengthening the stakeholder's faith and trust, and laying the groundwork for the Company's continued profitability and sustainable growth. We are aware of and humbled by our responsibility to our stakeholders including customers, business associates, and shareholders.

My heartfelt appreciation to our Management team and every employee, who continue to be instrumental support our Company's performance going forward. We also thank our Board of Commissioners for their continued support, guidance, and insightful inputs. Finally, we wish to thank all the Government bodies and Regulatory agencies, our shareholders and stakeholders for their continued support in Sentul City.

Together, we will continue to navigate challenges and seize opportunities, driving PT Sentul City towards a prosperous future.

Atas nama Direksi,
On behalf of the Board of Directors



Tjetje Muljanto
Presiden Direktur
President Director

Direksi

The Board of Directors



Budianto Andreas Nawawi
Direktur | Director

Timotius Thendean
Direktur | Director

Siek Citra Yohandra
Direktur | Director

Tjetje Muljanto
Presiden Direktur
President Director



Johanes Wiyanto
Direktur | Director

Hartan Gunadi Harja
Direktur | Director

Njoo Harun Permadi
Direktur | Director

Michael Sindoro
Direktur | Director

Iwan Budiharsana
Direktur | Director



Dengan senang hati kami laporkan bahwa proyek Citra City Sentul mengalami kemajuan yang stabil. Citra City Sentul merupakan pengembangan perumahan seluas 200 hektar terintegrasi dengan Sentul City.

We are pleased to report that the Citra City Sentul project is progressing steadily. Citra City Sentul is a 200-hectare, integrated housing development with Sentul City.

Basaria Panjaitan
Presiden Komisaris | President Commissioner



Laporan Dewan Komisaris

Report of The Board of Commissioners

Kami bersyukur atas kemajuan luar biasa yang telah dicapai PT Sentul City pada tahun 2023. Kinerja Perusahaan telah mengalami titik balik yang signifikan, semakin memperkuat langkah Perusahaan dalam hal profitabilitas dan pertumbuhan berkelanjutan.

Tema perusahaan kami pada tahun 2023, *"Forging Ahead,"* secara tepat menggambarkan tekad PT Sentul City untuk mengatasi hambatan dan tantangan yang dihadapi sepanjang tahun, beradaptasi dengan setiap situasi, dan menerapkan rencana aksi terbaik. Dihadapkan pada tantangan operasional dan keuangan pada tahun 2022, Manajemen memulai melakukan introspeksi, dengan cermat mengidentifikasi inefisiensi, penyebab lambatnya omzet penjualan Perusahaan, dan inefisiensi organisasi di setiap level. Dengan upaya bersama dari semua orang di Perusahaan, Manajemen mulai membuat banyak perubahan dan perbaikan, memperkuat operasi, meningkatkan kemampuan penjualan, dan mengembalikan Perusahaan ke profitabilitas finansial pada tahun 2023.

Dewan Komisaris menilai Manajemen mampu mengidentifikasi kelemahan utama Perusahaan, merumuskan program dan rencana yang tepat, serta menerapkan perubahan yang diperlukan untuk meningkatkan kinerja operasional dan keuangan PT Sentul City secara signifikan pada tahun 2023. Diantaranya, kami terkesan dengan efektivitas perubahan paradigma Manajemen "perusahaan penjualan" terhadap kinerja Perusahaan. Kami menyadari bahwa pencapaian ini tidak akan mungkin tercapai tanpa inisiatif proaktif Manajemen untuk mendapatkan, membangun, dan menjunjung tinggi kepercayaan pelanggan, rekan bisnis, pialang properti, pembeli, bank, dan pemangku kepentingan di Perusahaan.

Pada paruh kedua tahun 2022, Manajemen PT Sentul City mengamati adanya masalah dalam kepercayaan pemangku kepentingan terhadap Perusahaan yang menyebabkan tantangan besar dalam menarik pembeli, melibatkan pialang properti, dan menyediakan lembaga perbankan untuk menyediakan pembiayaan pembeli rumah. Untuk mengatasi masalah ini, Manajemen merancang program dan strategi baru yang bertujuan untuk membangun citra PT Sentul City dan mendapatkan kepercayaan para pelanggan, pembeli, rekan bisnis, dan lembaga perbankan.

We are pleased to report on the remarkable progress PT Sentul City has achieved in 2023. There has been a significant turnaround in the Company's performance, positioning it on a firmer path to profitability and sustainable growth.

Our corporate theme for 2023, *"Forging Ahead,"* aptly describes PT Sentul City's determination to overcome the obstacles and challenges encountered during the year, adapting to every situation, and implementing the best plan of action. Confronted with operational and financial challenges in 2022, the Management embarked on a journey of introspection, meticulously identifying inefficiencies, underlying causes of the Company's slow sales turnover, and organizational inefficiencies at every level. With the concerted efforts of everyone in the Company, the Management initiated many changes and improvements, strengthened operations, improved our sales capability, and returned the Company to financial profitability in 2023.

In the assessment of the Board of Commissioners, the Management was able to identify the major weaknesses of the Company, formulated the appropriate programs and plans, and implemented the changes necessary to vastly improve PT Sentul City's operational and financial performance in 2023. Among many others, we are impressed with the effectiveness the Management's paradigm change into a "sales company" had on the Company's performance. We recognize that this accomplishment would not have been possible without the Management's proactive initiative to earn, build, and uphold the trust of our customers, business associates, property brokerages, buyers, banks, and the stakeholders in the Company.

In the latter half of 2022, the Management at PT Sentul City observed an issue in stakeholders' trust in the Company causing a massive challenge to attract buyers, engage property brokers, and secure banking institutions to provide home buyer financing. To address this issue, Management devised new programs and strategies aimed at building PT Sentul City's image and earning the trust among its customers, buyers, business associates, and banking institutions.

Laporan Dewan Komisaris Report of The Board of Commissioners

Aspek utama dari inisiatif ini adalah upaya proaktif membangun kembali hubungan dengan rekan bisnis kami dan seluruh pemangku kepentingan. Manajemen memulai diskusi terbuka dengan bank, pialang real estate, kontraktor, pemasok dan rekan bisnis lainnya untuk menyampaikan kekhawatiran dan keraguan mereka terhadap Perusahaan. Pada saat yang sama, dilakukan analisis introspektif terhadap kebijakan, sistem dan prosedur internal untuk mengidentifikasi dan memperbaiki segala inefisiensi yang juga menjadi penyebab masalah ini dan semua permasalahan terkait lainnya. Pendekatan ganda ini memastikan bahwa perusahaan tidak hanya mengatasi persepsi eksternal namun juga menumbuhkan budaya akuntabilitas dan transparansi.

Manajemen menggunakan strategi multi-aspek untuk mencapai tujuan ini. Hal ini mencakup serangkaian inisiatif antara lain, merenovasi Kantor Pemasaran menjadi Kantor Penjualan baru dan menyempurnakan proses transaksi penjualan untuk meningkatkan efisiensi dan presisi.

Dengan senang hati kami laporkan bahwa proyek Citra City Sentul mengalami kemajuan yang stabil. Citra City Sentul merupakan pengembangan perumahan seluas 200 hektar terintegrasi dengan Sentul City. Proyek ini merupakan proyek patungan antara PT Sentul City dan PT Citra Gelora Raya, perusahaan di bawah PT Ciputra Development Tbk. Proyek ini terus mengalami kemajuan dalam hal penjualan dan konstruksi sepanjang tahun 2023, dan kami mengharapkan kesuksesan Citra City Sentul berkelanjutan dan saling menguntungkan di masa mendatang.

Dewan Komisaris senantiasa berperan penting dalam mengawasi Perusahaan menuju keberhasilan, mengawasi dan memberikan nasihat kepada Manajemen dalam perumusan dan pelaksanaan strategi, program, dan kebijakan bisnis. Kami berfokus untuk selalu bertindak demi kepentingan terbaik Perusahaan, termasuk seluruh pemangku kepentingannya.

Dewan Komisaris mencatat bahwa tahun 2023 menandai babak penting dalam narasi perekonomian Indonesia, yang ditandai dengan ketahanan di tengah ketidakpastian global. Meskipun menghadapi

A key aspect of this initiative involved proactively rebuilding relationships with our business associates and all of the stakeholders. Management initiated open discussions with banks, real estate brokerages, contractors, suppliers and other business associates to address their concerns and reservations about the Company. Concurrently, an introspective analysis of internal policies, systems and procedures was conducted to identify and rectify any inefficiencies contributing to this issue and all other related concerns. This dual approach ensured that the company not only addressed external perceptions but also fostered a culture of accountability and transparency.

Management adopted a multifaceted strategy to achieve this objective. This encompassed a range of initiatives including, renovating the Marketing Office into a new Sales Office, fine-tuning the sales transaction process for improved efficiency and precision, among others.

We are pleased to report that the Citra City Sentul project is progressing steadily. Citra City Sentul is a 200-hectare, integrated housing development with Sentul City. This project is a joint venture project between PT Sentul City and PT Citra Gelora Raya, a company under PT Ciputra Development Tbk. The project continues to move forward in terms of sales and construction throughout 2023, and we anticipate the continued, mutually beneficial success of Citra City Sentul in the foreseeable future.

The Board of Commissioners continues to play an important role in overseeing the Company towards success, supervising and advising the Management in the formulation and execution of business strategies, programs, and policies. Our focus is always on acting in the best interests of the Company, including all its stakeholders.

The Board of Commissioners noted that 2023 marked a significant chapter in Indonesia's economic narrative, characterized by resilience amidst global uncertainties. Despite confronting challenges ranging



Peningkatan kepercayaan konsumen yang luar biasa, meningkat dari 119,6 pada tahun 2022 menjadi 123 pada tahun tinjauan, menunjukkan rasa optimisme yang nyata, dan memberikan peluang baru yang positif bagi Perusahaan.

The remarkable uptick in consumer confidence, rose from 119.6 in 2022 to 123 in the year under review, underscored a palpable sense of optimism, and provided new positive opportunities for the Company.



Laporan Dewan Komisaris Report of The Board of Commissioners

tantangan mulai dari perekonomian global yang lesu hingga ketidakstabilan geopolitik dan ketidakstabilan harga minyak, Indonesia menunjukkan stabilitas dan kemajuan. Khususnya, negara ini mempertahankan pertumbuhan PDB sebesar 5% dan secara efektif mengelola tingkat inflasi sebesar 2,6%. Selain itu, peningkatan kepercayaan konsumen yang luar biasa, meningkat dari 119,6 pada tahun 2022 menjadi 123 pada tahun tinjauan, menunjukkan rasa optimisme yang nyata, dan memberikan peluang baru yang positif bagi Perusahaan. Hal ini dan kondisi perekonomian lainnya yang menguntungkan memberikan landasan yang tepat bagi Dewan Komisaris untuk membantu mengembangkan dan merumuskan strategi dan rencana yang akan diterapkan Perusahaan pada tahun 2023.

Sesuai dengan arahan strategis yang ditetapkan oleh Dewan Komisaris, Manajemen secara sistematis menyusun rencana dan strategi untuk tahun 2023, yang bertujuan untuk mempersiapkan Perusahaan untuk menangkap peluang-peluang yang muncul, terutama tingginya permintaan akan perumahan residensial. Seperti yang telah disoroti sebelumnya, program-program baru dan perubahan kebijakan telah membuahkan hasil positif, yang menegaskan efektivitas perencanaan dan upaya strategis Perusahaan. Selain itu, kami memuji Manajemen atas kemampuan mereka dalam menyesuaikan rencana agar selaras dengan perubahan kondisi pasar.

Selain itu, dalam memenuhi tugas pengawasan, kami memantau dan berkontribusi terhadap penyesuaian yang diperlukan terhadap rencana dan program strategis Perusahaan. Pendekatan kolaboratif ini memastikan bahwa tindakan kami selaras dengan Perusahaan, dan pada akhirnya memenuhi kebutuhan para pemangku kepentingan.

Tanggung jawab pengawasan kami mencakup menjaga koordinasi yang erat dan membina saluran komunikasi terbuka dengan Manajemen. Melalui proses pelaporan rutin dan diskusi konstruktif dalam pertemuan, kami memastikan transparansi dan keselarasan dalam upaya kami. Perusahaan menyadari dan menjunjung tinggi pentingnya perannya sebagai entitas korporasi yang bertanggung jawab dengan penerapan praktik Tata Kelola Perusahaan yang Baik (GCG). Perusahaan berkomitmen untuk menjunjung

from a sluggish global economy to geopolitical instabilities and oil price volatility, Indonesia exhibited stability and progress. Notably, the nation maintained 5% GDP growth and effectively managed inflation rates at 2.6%. Furthermore, the remarkable uptick in consumer confidence, rose from 119.6 in 2022 to 123 in the review year, underscored a palpable sense of optimism, and provided new positive opportunities for the Company. These and other favourable economic conditions provided an opportune platform for the Board of Commissioners to help develop and formulate strategies and plans for the Company to implement in 2023.

In accordance with the strategic directives laid out by the Board of Commissioners, the Management systematically devised the plans and strategies for 2023, aimed at positioning the Company to capture emerging opportunities, notably the continued strong demand for residential housing. As previously highlighted, the new programs and policy changes have yielded positive outcomes, affirming the effectiveness of the Company's strategic planning and efforts. Moreover, we commend the Management for their ability to adjust plans to align with changing market conditions.

Furthermore, in fulfilling our oversight duties, we monitored and also contributed to any necessary adjustments to the Company's strategic plans and programs. This collaborative approach ensured that our actions are in sync with the Company, ultimately serving the needs of our stakeholders.

Our oversight responsibilities entail maintaining close coordination and fostering open communication channels with the Management. Through regular reporting processes and constructive discussions in meetings, we ensure transparency and alignment in our efforts. The Company recognizes and upholds the importance of its role as a responsible corporate entity with the implementation of Good Corporate Governance (GCG) practices. The Company is committed to upholding these principles of good



tinggi prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik, membangun sistem Manajemen yang efisien yang dilengkapi dengan proses pemantauan, evaluasi, dan perbaikan berkelanjutan untuk memastikan praktik GCG tetap sejalan dengan perkembangan terkini. Fungsi pengawasan kami didukung oleh komite-komite khusus seperti Komite Audit Internal, yang sesuai dengan piagam dan wewenangnya, terus menunjukkan kinerja yang efektif pada tahun 2023.

Kami berharap, kami tetap berkomitmen untuk menjunjung standar tertinggi tata kelola dan penatalayanan, membantu Perusahaan bertumbuh dan mencapai kesejahteraan yang berkelanjutan. Dengan kemajuan yang pesat, prospek usaha yang lebih baik, dan posisi keuangan PT Sentul City yang lebih kuat, marilah kita semua tetap berpegang teguh pada visi dan misi kita di tahun-tahun mendatang. Bersama-sama, dengan dukungan seluruh pemangku kepentingan termasuk badan dan lembaga Pemerintah serta Pengatur, kami akan terus memetakan arah menuju kesuksesan dan kesejahteraan yang lebih besar di masa depan.

Atas nama Dewan Komisaris, kami mengucapkan terima kasih kepada Manajemen atas kinerja Perusahaan, serta inovasi dan perbaikan yang mereka terapkan pada tahun 2023. Kami juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh karyawan di Perusahaan, pemegang saham atas dukungannya selama tahun tinjauan.

corporate governance, establishing an efficient Management system equipped with monitoring, evaluation, and continuous improvement processes to ensure that GCG practices stay in line with the latest developments. We are supported in our oversight function by dedicated committees such as the Internal Audit Committee, who in accordance with their charters and authorities, have continued to deliver effective performance in 2023.

As we look towards the future, we remain committed to upholding the highest standards of governance and stewardship, assisting the Company towards continued growth and prosperity. With the notable improvements, better business prospects, and stronger financial position of PT Sentul City, let us all remain steadfast to our vision and mission for the years ahead. Together, with the support of all of our stakeholders including the Government and Regulatory bodies and agencies, we will continue to chart a course towards even greater success and prosperity going forward.

On behalf of the Board of Commissioners, we wish to thank the Management for the Company's performance, and the innovations and improvements they implemented in 2023. We also wish to extend our gratitude to every employee in the Company, our shareholders for their support during the review year.

Atas nama Dewan Komisaris,
On behalf of the Board of Commissioners

Basaria Panjaitan
Presiden Komisaris
President Commissioner

Dewan Komisaris

The Board of Commissioners



Sumarsono
Komisaris
Commissioner

Erry Firmansyah
Komisaris
Commissioner

Basaria Panjaitan
Presiden Komisaris
President Commissioner



Stephanie Alim

Wakil Presiden Komisaris
Vice President Commissioner

Jonnardi

Komisaris Independen
Independent Commissioner

I Nyoman Tjager

Komisaris Independen
Independent Commissioner

PROFIL PERUSAHAAN

Company Profile





Sentul City merupakan salah satu kawasan hunian terpadu di kawasan Bogor yang dikembangkan oleh Perseroan. Perseroan memiliki visi menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia dengan memanfaatkan pengembangan perkotaan Sentul City yang sudah sukses terjadi dan berlangsung sebagai Kota Mandiri dalam berbagai jenis pengembangan area perumahan dan area komersial, peningkatan kualitas hidup masyarakat yang bermukim, bekerja dan mengunjungi kawasan Sentul City

Sentul City is one of the integrated residential areas in the Bogor region developed by the Company. The Company has a vision to be the leading property company in Indonesia with its successful township development of Sentul City in its residential & commercial real estate developments of various kinds, enriching quality lives of those living, working and visiting Sentul City

Informasi Umum

General Information



Nama dan Domisili Perseroan
Company's Name and Domicile
PT. Sentul City Tbk (Perseroan)

Berdomisili di Jakarta
Domiciled in Jakarta



Alamat Perseroan
Company's Address

Kantor Pusat
Head Office
Gedung Menara Sudirman
Lantai 25, 27
Jl. Jend. Sudirman Kav. 60
Jakarta 12190, Indonesia
Phone: +62 21 522 6877
Fax : +62 21 522 6818

Kantor Operasional
Operational Office
Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav. 8
Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
Phone : +62 21 8792 6555
Fax : +62 21 8792 6565
Email : ptsc@sentulcity.co.id
Website : www.sentulcity.co.id



Didirikan
Founded
16 April 1993



Penawaran Saham Perdana
Initial Public Offering
30 Juni 1997 | 30 June 1997



Kepemilikan
Ownership

per 31 Desember 2023
as of December 31, 2023

PT Sakti Generasi Perdana
134.835.213.825 saham shares
(80,40 %)

Stella Isabella Djohan
11.235.277.812 saham shares
(6,70 %)

Masyarakat
21.638.411.068 saham shares
(12,90 %)



Kode Saham
Shares Code

Bursa Efek Indonesia: BKSL
Indonesia Stock Exchange: BKSL

Riwayat Singkat Perseroan

History of the Company

Perseroan didirikan dengan nama PT Sentragriya Kharisma, berdasarkan Akta No. 311 tanggal 16 April 1993 yang dibuat dihadapan Misahardi Wilamarta, SH, Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Keputusan Nomor C2-4350.HT.01.01.TH.93 tanggal 8 Juni 1993, didaftarkan di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah No.552/A.PT/ HKM/1993/PN.JAK.SEL tanggal 24 Juni 1993 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693.

Pada tanggal 9 Agustus 1993, Perseroan melakukan perubahan nama dari PT Sentragriya Kharisma menjadi PT Royal Sentul Highlands, sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 27 tanggal 9 Agustus 1993 yang dibuat dihadapan Dr. Widjojo Wilami, SH, Notaris di Jakarta. Akta ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2518 HT.01.04.Th.94 tanggal 16 Pebruari 1994.

Dalam rangka penawaran umum sekaligus penyesuaian dengan Undang-undang Perseroan Terbatas, anggaran dasar Perseroan telah diubah seluruhnya dengan Akta No. 42 tanggal 7 Mei 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, Notaris di Jakarta. Nama Perseroan berubah menjadi PT Royal Sentul Highlands Tbk yang telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-3643 HT.01.04.Th.97 tanggal 12 Mei 1997 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 71 tanggal 5 September 1997, Tambahan No. 3842.

Pada tanggal 30 Juni 1997, berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dengan surat No. S-1511/PM/1997, Perseroan melakukan Penawaran Saham Perdana (IPO) kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A dengan harga penawaran Rp. 500,- (lima ratus rupiah) per saham, sehingga mendapatkan dana hasil IPO Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar rupiah). Saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 28 Juli 1997.

Selanjutnya sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 26 tanggal 11 Desember 1997 yang dibuat dihadapan Ny. Poerbaningsih Adi Warsito, SH, Notaris di Jakarta, nama Perseroan diubah menjadi PT Bukit Sentul Tbk. Akta ini telah mendapat persetujuan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-33 HT.01.04.Th.98 tanggal 14 Januari 1998.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perseroan telah memperoleh pengesahan RUPSLB serta pernyataan efektif dari Ketua Bapepam sesuai Surat Keputusan No. S-1379/PM/1999, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu atas sejumlah

The Company was incorporated under the name of PT Sentragriya Kharisma by Deed No. 311 dated April 16, 1993 drawn up before Misahardi Wilamarta, SH, Notary in Jakarta, which Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-4350.HT.01.01.TH.93 dated June 8, 1993, and registered with the South Jakarta District Court No.552/A.PT/HKM/ 1993/PN.JAK.SEL dated June 24, 1993 and announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 65 dated August 13, 1993, Supplement No. 3693.

On August 9, 1993 the Company changed its name from PT Sentragriya Kharisma to PT Royal Sentul Highlands by Deed No. 27 dated August 9, 1993 made drawn up before Dr. Widjojo Wilami, SH, Notary in Jakarta. This Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-2518 HT.01.04.Th.94 dated February 16, 1994.

For the purpose of conducting public offering and as compliance with Indonesian Company Law the Company's Articles of Association have been amended by Deed No. 42 dated May 7, 1997 drawn up before Ny. Poerbaningsih Adi, SH, Notary in Jakarta. The name of Company changed to PT Royal Sentul Highlands Tbk was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No.HT.01.04. Th. 97 C2-3643 dated May 12, 1997 and was announced in the State Gazette of the Republic of Indonesia No.71 dated 5 September 1997, Supplement No. 3842.

On June 30, 1997 based on the effective statement from the Chairman of Bapepam pursuant to Letter No.S-1511/PM/1997 the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 400,000,000 Series A shares with a nominal value of Rp.500, - (five hundred rupiah) per share with the proceeds of offering is Rp. 200,000,000,000 (two hundred billion rupiah). These shares were listed on the Jakarta Stock Exchange (JSX) and the Surabaya Stock Exchange (BES) on July 28, 1997.

By Deed No. 26 dated December 11, 1997 drawn up before Ny. Poerbaningsih Adi, SH, Notary in Jakarta, the Company changed its name to PT Bukit Sentul Tbk. The Deed was approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia pursuant to Decree No. C2-33 HT.01.04.Th.98 dated January 14, 1998.

On July 29, 1999 the Company was granted approval by the Extraordinary General Meeting of Shareholders and obtained the effective statement from the Chairman of Bapepam pursuant to Letter No. S-1379/PM/1999 to conduct Right Issue I (PUT I) with Pre-emptive Rights of

Riwayat Singkat Perseroan History of the Company

4.004.000.000 (empat milyar empat juta) saham Seri B. Harga penawaran adalah Rp. 200,- (dua ratus rupiah) per saham, sehingga total dana hasil PUT I yang diperoleh Perseroan adalah sebesar Rp. 800.800.000.000,- (delapan ratus milyar delapan ratus juta rupiah). Saham-saham tersebut dicatatkan di BEJ dan BES pada tanggal 3 Agustus 1999.

Perseroan kemudian melakukan perubahan nama sekali lagi menjadi PT Sentul City Tbk, sebagaimana dinyatakan dalam Akta No. 26 tanggal 19 Juli 2006 yang dibuat dihadapan Fathiah Helmi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 20 Juli 2006 dengan Keputusan No. C2-21373 HT.01.04.Th.2006.

Perseroan kembali melakukan penawaran atas saham-sahamnya pada tanggal 8 September 2006, melalui Penawaran Umum Terbatas II atas 8.151.000.000 (delapan miliar seratus lima puluh satu juta) saham Seri C dengan harga nominal Rp. 100,- (seratus rupiah) per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 22 September 2006.

Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Undang-undang Perseroan Terbatas berdasarkan Akta tertanggal 15 Januari 2009, nomor 1, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, SH., Notaris di Kabupaten Bogor, yang telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 29 Juli 2009, nomor AHU-36025.AH.01.02.Tahun 2009.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp.1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 1, tanggal 08 September 2009, yang dibuat oleh Widijono, SH., MM., Notaris di Kabupaten Bogor, akta mana telah diterima oleh Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal 14 Oktober 2009, Nomor : AHU-AH.01.10-17742, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perseroan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp.100 atau seluruhnya Rp.1.502.551.289.700, sesuai Akta Berita

4,004,000,000 (four billion four million) Series B shares at an offering price of Rp. 200, - (two hundred rupiah) per share with the proceeds of the Right Issue I totally Rp. 800,800,000,000 - (eight hundred billion eight hundred million rupiah). The shares were listed on JSX and SSX on August 3, 1999.

The Company changed its name once again to PT Sentul City Tbk, by Deed No. 26 dated July 19, 2006 drawn up before Fathiah Helmi, SH, Notary in Jakarta, which deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on July 20, 2006 pursuant to Decree No.C2-21373 HT.01.04.TH.2006.

On September 8, 2006 the Company offered its shares, through Right Issue II of 8,151,000,000 (eight billion one hundred fifty one million) Series C shares with a nominal value of Rp.100 (one hundred rupiah) per share. The shares were listed on the Jakarta Stock and Surabaya Stock Exchange on September 22, 2006.

The Company has amended its Articles of Association in compliance with the new Corporation Code through its Deed No. 1 on January 15, 2009, created by Sherley Ikawati Tambunan, SH., a Notary in the Bogor District and has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as stated in the Letter of Approval of the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, dated July 29, 2009, No. AHU-36025.AH.01.02.Th.2009.

On September 8, 2009, the Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company approved to increase the issued and paid-up capital of the Company without Preemptive Rights to Rp.1,981,250,859,800 in accordance with the Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT SENTUL CITY Tbk Number 1 dated September 8, 2009 drawn up before Widijono, SH., MM., Notary in Bogor Regency, which Deed was received by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Law Administration in accordance letter dated October 14, 2009 Number: AHU-AH.01.10-17742 on the Receipt of Notice of Amendment to Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

On December 29, 2009, the Company was granted approval by the General Meeting of Shareholders Extraordinary to conduct Right Issue III with Pre-emptive Rights of 15,025,512,897 Series C shares with a nominal value of Rp 100 per share or totally Rp.1,502,551,289,700 in accordance with the Deed of Minutes of Extraordinary

Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 122, tanggal 29 Desember 2009, yang dibuat oleh Dr Misahardi Wilamarta, SH., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta. Berkaitan dengan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tersebut dibuat Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 54, tanggal 28 Januari 2010, oleh Notaris yang sama, akta mana telah disampaikan ke Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal 10 Februari 2010, Nomor : AHU-AH.01.10-3485, perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, nomor 93, tanggal 15 Februari 2010, yang dibuat oleh Dr Misahardi Wilamarta, SH., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM dan LK), nomor IX.J.1, lampiran Keputusan Ketua BAPEPAM dan LK nomor Kep-179/BL/2008, tanggal 14 Mei 2008, tentang Pokok-Pokok Anggaran Dasar Perseroan Yang Melakukan Penawaran Umum Efek Bersifat Ekuitas Dan Perusahaan Publik, akta mana telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal, 05 Maret 2010, Nomor AHU-AH.01.10-05577, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Perseroan pada tanggal 9 Maret 2010, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan Modal Dasar Perseroan menjadi Rp.13.500.000.000.000,- yang dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 36, tanggal 9 Maret 2010, yang dibuat oleh Dr Misahardi Wilamarta, SH., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Akta mana telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 05 April 2010 dengan Keputusan No. AHU-16924.AH.01.02.Th.2010.

Sesuai Akta tertanggal 24 September 2010, Nomor 36, yang dibuat Stephanie Wilamarta, SH., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Oktober 2010 nomor AHU-AH.0110-25389, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan modal disetor Perseroan menjadi Rp.3.833.840.501.000,-

Perseroan pada tanggal 3 Agustus 2011, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal

General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 122 dated December 29, 2009 drawn up by Dr. Misahardi Wilamarta, SH., MH, M.Kn., LL.M., Notary in Jakarta. The Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders was restated in Deed of Resolutions of General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk No. 54 dated January 28, 2010 drawn up before the same notary and the Deed was submitted to the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Law Administration pursuant to letter dated February 10, 2010 No. AHU-AH.01.10 3485 on Receipt of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

Based on Deed of Shareholders' Resolution of PT Sentul City Tbk, Number 93 dated February 15, 2010 which was drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, SH., MH, M.Kn., LL.M., Notary in Jakarta, the Company amended its articles of association to comply with the Capital Market and Financial Institution Supervisory Agency Regulations (BAPEPAM-LK) number IX.J.1, attachment of the Decision of Chairman of BAPEPAM-LK Number Kep-179/BL/2008 dated May 14, 2008 on the Principles of the Articles of Association of Companies Conducting Equity Securities Public Offering and Public Companies, which Deed was received by the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Law Administration pursuant to Letter dated March 5, 2010, No. AHU-AH.01.10-05577 regarding Receipt of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk.

On March 9, 2010 the Company was granted approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the authorized capital of the Company to Rp.13,500,000,000,000 pursuant to Deed of Shareholders' Resolutions of PT Sentul City Tbk, Number 36 dated March 9, 2010 drawn up by Dr. Misahardi Wilamarta, SH., MH, M.Kn., LL.M., Notary in Jakarta, which deed was approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on April 5, 2010 pursuant to Decree No.AHU-16924.AH.01.02.Th.2010.

By Deed dated 24 September 2010 Number 36 drawn up before Stephanie Wilamarta, SH., Notary in Jakarta, which was accepted and registered with the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to the Receipt of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City, Tbk, dated October 7, 2010 Number AHU-AH.0110 2010-25389 after the execution of first warrant the Company's issued and paid-up capital was increased to Rp.3,833,840,501,000.

On August 3, 2011 the Company was granted approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase its subscribed and paid in Capital Without

Riwayat Singkat Perseroan History of the Company

disetor Perseroan, melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, menjadi Rp.4.119.240.501.000,- sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Dr Misahardi Wilamarta, SH., M.H., M.Kn., LL.M., Notaris di Jakarta, Akta mana telah diterima dan dicatat oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 23 September 2011 nomor AHU-AH.01.10-30301.

Berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, nomor 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, Perseroan telah menyesuaikan anggaran dasarnya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/POJK.04/2014, tentang Rencana Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Perusahaan Terbuka, Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik, Nomor 33/PJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik, akta mana telah diterima oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai surat tertanggal 10 Juli 2015, Nomor AHU-AH.01.03-0950442, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk.

Perseroan pada tanggal 17 Desember 2015, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar dan modal ditempatkan - disetor Perseroan, melalui Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sehingga karenanya modal dasar Perseroan menjadi Rp.14.000.000.000.000,- dan modal ditempatkan - disetor menjadi Rp. 4.276.225.026.000,- sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 9, tanggal 17 Desember 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, Akta mana telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0948654.AH.01.02.Tahun 2015, tanggal 22 Desember 2015 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 22 Desember 2015 nomor AHU-AH.01.03-0990543.

Perseroan pada tanggal 7 Februari 2017, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan - disetor Perseroan, melalui PUT IV dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita

Preemptive Rights to Rp.4,119,240,501,000, pursuant to the Deed of Shareholders' Resolutions of PT Sentul City Tbk., Number 49 dated August 22, 2011 which was drawn up before Dr. Misahardi Wilamarta, SH., MH, M.Kn., LL.M., Notary in Jakarta, which Deed was accepted and registered with the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia pursuant to the Receipt of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk. dated September 23, 2011 Number AHU-AH.01.10-30301.

Based on the Deed PT Sentul City Tbk, number 1, dated July 7, 2015, made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., a notary in the city of Bogor, the Company has adjusted its statutes by the Financial Services Authority Regulation No. 32 /POJK.04/2014, on the Implementation Plan for the General Meeting of Shareholders of Public Company, No. 33 / POJK.04 / 2014, on the Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company, No. 33 / PJK.04 / 2014, on the Nomination and Remuneration Committee Issuer or Public Company, a deed which has been accepted by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of Legal Administration corresponding letter dated July 10, 2015, No. AHU-AH.01.03-0950442, Receipt of Notification regarding amendments of PT Sentul City Tbk.

On December 17, 2015, the Company has obtained approval from the Extraordinary General Shareholders Meeting to increase its authorized capital and issued/paid-up capital, through Capital Increase without Pre-emptive Rights, and therefore, the Company's authorized capital became Rp.14,000,000,000,000.- and its issued/paid-up capital became Rp. 4,276,225,026,000.-as stated in the Deed of Statement of the Resolutions of Meeting of PT Sentul City Tbk., Number 9, dated December 17, 2015, made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in Bogor Municipality, which has obtained approval from the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia Number AHU-0948654.AH.01.02.Tahun 2015, dated December 22, 2015 and has been received and registered in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as proven by the letter of Receipt of Notification of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City, Tbk., dated December 22, 2015 number AHU-AH.01.03-0990543.

The Company on February 7, 2017, has obtained the approval of the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's paid-up capital through the addition of Capital With Pre-emptive Rights, as contained in the Deed of Minutes of Extraordinary

Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 78, tanggal 7 Februari 2017, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 122, tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, sehingga karenanya modal ditempatkan - disetor Perseroan menjadi Rp. 6.348.420.756.600,- Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 25 April 2017 nomor AHU-AH.01.03-0130120.

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Nomor 22, tanggal 12 Juni 2020, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terkait pelaksanaan Waran Seri I Baru, modal ditempatkan dan disetor oleh Perseroan adalah 67.083.561.082 saham dengan nilai Rp. 7.530.921.583.200,- Akta mana telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 18 Juni 2020 nomor AHU-AH.01.03-0253007.

Perseroan pada tanggal 1 April 2022, telah memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar Perseroan dan menyetujui meningkatkan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 lembar saham seri D baru dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perseroan sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D baru, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, Nomor 2, tanggal 1 April 2022, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, Nomor 95, tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sehingga karenanya modal ditempatkan dan disetor Perseroan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp.12.562.188.664.350,- Akta mana telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 10 Maret 2023 dengan Keputusan Nomor AHU-0015102.AH.01.02.TAHUN 2023 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Maret 2023 Nomor AHU-AH.01.03-0037734.

General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, Number 78, dated February 7, 2017, as reaffirmed by the Deed of PT Sentul City Tbk Meeting Decision Letter No. 122 dated April 17, 2017, made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in the City Bogor, so that the paid-up capital of the Company becomes Rp. 6,348,420,756,600,- The Deed has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Justice and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Letter of Acceptance of Notification of Amendment of the Articles of Association of PT Sentul City Tbk dated 25 April 2017 number AHU -AH.01.03-0130120.

Based on the Decision of the Company Meeting Number 22, dated 12 June 2020, made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in Bogor City, regarding the implementation of the New Series I Warrants, the issued and paid-up capital by the Company is 67,083,561,082 shares with a value of Rp. 7,530,921,583,200,- Which deed has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the acceptance letter of the Notification of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated 18 June 2020 AHU-AH number .01.03-0253007.

The Company on 1 April 2022 has obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and approved to increase as much as 400,000,000,000 new D series shares and increase the Company's paid-up and issued capital in connection with the Company's plan to increase Capital by Granting Pre-emptive Rights, through the issuance of New Shares of a maximum of 100,625,500,000 new series D shares, as stated in the Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, Number 2, April 1, 2022, which was confirmed returned with the deed of Statement of Meeting Resolutions of PT Sentul City Tbk, Number 95, dated 28 February 2023, drawn up before Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in South Jakarta, therefore the issued and paid-up capital of the Company became 167,708,902,705 shares with a total nominal value of Rp. 12,562,188,664,350, - which deed has been approved by the Minister of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on March 10, 2023 by virtue of Decree Number AHU-0015102.AH.01.02.TAHUN 2023 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as stated in the Receipt of Notification of Changes to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated 7 March 2023 Number AHU-AH.01.03-0037734.

Visi, Misi dan Budaya Perusahaan

Vision, Mission and Corporate Culture



Menjadi perusahaan properti terkemuka di Indonesia dengan memanfaatkan pengembangan perkotaan Sentul City yang sudah sukses terjadi dan berlangsung sebagai Kota Mandiri dalam berbagai jenis pengembangan area perumahan dan area komersial, peningkatan kualitas hidup masyarakat yang bermukim, bekerja dan mengunjungi kawasan Sentul City dengan komitmen penuh dalam meningkatkan kualitas dan perbaikan tanpa henti, memanfaatkan keunikan dan keunggulan kompetitif spasial yang kuat, serta menghormati para pemangku kepentingan dengan tulus.

To be the leading property company in Indonesia with its successful township development of Sentul City in its residential & commercial real estate developments of various kinds, enriching quality lives of those living, working and visiting Sentul City through full commitment to quality & ceaseless improvements, utilizing its very unique & strong spatial competitive advantages, and genuine respect to all of its stakeholders.

BUDAYA PERUSAHAAN

Corporate Culture



WISDOM
Kebijaksanaan



STEWARDSHIP
Tanggung Jawab



TRUST
Kepercayaan



MISI

Mission

Dengan semangat, efektif dan bijaksana memanfaatkan kapasitas dan kekuatan berikut ini:

1. Pengembangan perkotaan Sentul City yang sudah sukses terjadi dan berlangsung sebagai Kota Mandiri dengan kelengkapan infrastruktur, fasilitas umum, fasilitas komersial, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, pengelolaan kawasan, dan lebih dari 10.000 rumah terhuni.
2. Menggabungkan infrastruktur fasilitas perkotaan modern yang tak tertandingi dengan kekayaan alam yang indah dari bukit-bukit yang megah, lembah hijau, sungai yang hidup, danau yang mengagumkan, air terjun yang menakjubkan, mata air panas kelas dunia, pemandangan pegunungan serta atraksi wisata lainnya.
3. Faktanya bahwa kawasan Sentul City-Jonggol merupakan pusat gravitasi pembangunan daerah terbesar di tanah air yang berada di tengah-tengah poros Jakarta-Bogor, Jakarta-Cikampek, Jakarta-Puncak dan Jakarta-Bandung. Tentunya hal tersebut adalah keunggulan kompetitif spasial Sentul City sebagai pusat pengembangan daerah di Indonesia. Pengembangan regional infrastruktur yang telah direncanakan dan dimulai sejak awal tahun 1970-an masih berkelanjutan dengan kecepatan yang lebih cepat dan akan terus berlanjut ke depannya. Sentul City ada di pusat pengembangan perekonomian di Indonesia.

Untuk mencapai:

1. Mengubah PT Sentul City Tbk. menjadi perusahaan penjualan yang efektif dalam bisnis properti.
2. Membuat aset-aset PT Sentul City Tbk. menjadi aset-aset yang menghasilkan pendapatan.
3. Menghasilkan pendapatan maksimal dan berkelanjutan serta memberikan pelayanan terbaik bagi para pelanggan.
4. Menjual dan menghasilkan produk properti yang lebih baik tanpa henti, terutama unit hunian.
5. Mengoptimalkan penciptaan nilai dan pembangunan nilai bagi semua pemangku kepentingannya yaitu pelanggan, karyawan, otoritas, pemegang saham, dan mitra.

To eagerly, effectively and wisely utilize the following awesome capacity and power, namely:

1. The already established township of Sentul City with its complete infrastructure, public facilities, commercial facilities, healthcare facilities, education facilities, township management, and more than 10.000 homes occupied.
2. The existing incomparable combination of modern township infrastructure & facilities and beautiful-natural riches of magnificent hills, green valleys, lively rivers, magical lakes, breath-taking waterfalls, world-class hot-spring water, mountains view and other tourism attractions.
3. The fact that Sentul City-Jonggol area is the center of gravity of the biggest regional development in the country, in the midst of Jakarta-Bogor, Jakarta-Cikampek, Jakarta-Puncak and Jakarta-Bandung axes. This is clearly the spatial competitive advantages of Sentul City. It'll be the center of regional development in Indonesia. This regional infrastructure development has been planned and started since early 1970s, its still continuing in a faster than ever speed and it'll still continue going forward. Sentul City is at center of Indonesian developing economy.

In order to:

1. Transform PT Sentul City Tbk. to be an effective sales company in property business.
2. Make more and more fixed assets to become income-producing assets.
3. Produce sizeable & sustainable recurring incomes and provide excellent customer service.
4. Sell and deliver ever-better property products especially residential units.
5. Optimize the value creation and value building, for all of its stakeholders i.e. customers, employees, authorities, shareholders and partners.

Kegiatan Usaha Perseroan Menurut Anggaran Dasar

Company's Business Activities According to The Articles of Association

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang Konstruksi, Real Estat, Pedagangan dan Jasa.
2. Untuk mencapai Maksud dan Tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
 - a. Kegiatan usaha utama Perseroan meliputi :
 - (i) Menjalankan usaha-usaha di bidang Konstruksi:
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41011 - Konstruksi Gedung Hunian
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41012 - Konstruksi Gedung Perkantoran
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41014 - Konstruksi Gedung Perbelanjaan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41015 - Konstruksi Gedung Kesehatan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41016 - Konstruksi Gedung Pendidikan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41017 - Konstruksi Gedung Penginapan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41018 - Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41019 - Konstruksi Gedung Lainnya
 - (ii) Menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat:
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak
 - (iii) Menjalankan usaha-usaha di bidang Kawasan Industri :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68130 - Kawasan Industri
 - a. The Company's main business activities include:
 - (i) Running businesses in the construction sector:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41011 - Construction of Residential Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41012 - Construction of Office Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41014 - Construction of Shopping Buildings
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41015 - Construction of Health Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41016 - Construction of Educational Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41017 - Construction of Lodging Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41018 - Construction of Building for Entertainment and Sports Venue
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41019 - Construction of Other Building
 - (ii) Running businesses in the Real Estate sector:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 68111 - Real Estate Owned or Rented
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 68200 - Real Estate on a Fee or Contract basis
 - (iii) Running businesses in the Industrial Estate sector:
 - According to the Indonesian Standard Industrial Classification number 68130 - Industrial Estate



b. Kegiatan usaha Penunjang, meliputi :

- (i) Kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42204 - Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42205 - Konstruksi Bangunan Sipil Telekomunikasi untuk Prasarana Transportasi
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42206 - Konstruksi Sentral Telekomunikasi
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42203 - Konstruksi Bangunan Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas.
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42202 - Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih

 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42201 - Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase
- (ii) Kegiatan usaha perdagangan :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 46100 - Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak
- (iii) Kegiatan usaha Aktivitas kebersihan umum bangunan :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 81210 - Aktivitas Kebersihan Umum Bangunan
- (iv) Kegiatan usaha Instalasi listrik :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43211 - Instalasi Listrik
- (v) Kegiatan usaha Instalasi Telekomunikasi :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43212 - Instalasi Telekomunikasi
- (vi) Kegiatan usaha Instalasi Saluran Air (plumbing):
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43221 - Instalasi Saluran Air (Plumbing)
- (vii) Kegiatan usaha Instalasi mekanikal :
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43291 - Instalasi Mekanikal

b. Supporting business activities, including:

- (i) Development, maintenance and repair business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42204 - Construction of Electrical Civil Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42205 - Construction of Telecommunication Civil Buildings for Transportation Infrastructure
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42206 - Construction of Telecommunications Center
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42203 - Construction of Civil Building Infrastructure and Facilities for Solid, Liquid and Gas Waste Treatment Systems.
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42202 - Construction of Civil Buildings for Clean Water Treatment
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42201 - Construction of Irrigation and Drainage Networks
- (ii) Trading business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 46100 - Large Trade on the Basis of Fees or Contracts
- (iii) Business activities of General building cleaning activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 81210 - General Building Cleaning Activities
- (iv) Electrical installation business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43211 - Electrical Installation
- (v) Telecommunications Installation business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43212 - Telecommunications Installation
- (vi) Plumbing installation business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43221 - Installation of Water Channels (Plumbing)
- (vii) Mechanical installation business activities:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43291 - Mechanical Installation

Kegiatan Usaha Perseroan Menurut Anggaran Dasar Company's Business Activities According to The Articles of Association

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> (viii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47112 - Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang Yang Utamanya Makanan, Minuman Atau Tembakau Bukan Di Minimarket/Supermarket/Hypermarket (Tradisional) (ix) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47221 - Perdagangan Eceran Minuman Beralkohol (x) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47222 -Perdagangan Eceran Minuman Tidak Beralkohol (xi) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 55110 - Hotel Bintang (xii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56101 - Restoran (xiii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56301 -Bar (xiv) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56303 -Rumah Minum/Kafe | <ul style="list-style-type: none"> (viii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 47112 - Retail Trade of Various Goods Mainly Food, Beverages or Tobacco Not in Minimarkets/Supermarkets/Hypermarkets (Traditional) (ix) Business activities in accordance with Indonesian Standard Industrial Classification number 47221 - Retail Trade on Alcoholic Beverages (x) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 47222 - Retail Trade of Non-Alcoholic Beverages (xi) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 55110 - Star Hotels (xii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56101 - Restaurant (xiii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56301 - Bar (xiv) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56303 - Teahouses/Cafes |
|--|---|

Kegiatan Usaha Pada Tahun Buku

Menjalankan usaha real estat dan properti, antara lain meliputi perdagangan yang berhubungan dengan usaha real estat, yaitu penjualan bangunan-bangunan rumah, gedung perkantoran, gedung pertokoan, unit-unit ruangan apartemen, ruangan kantor, ruangan pertokoan dan lain-lain;

Jenis Barang Yang Dihasilkan

Bangunan rumah, apartemen, gedung perkantoran, gedung pertokoan dan lain-lain.

Business Activities during the Financial Year

Conducting real estate and property business, including trading related to real estate business, such as selling residential buildings, office buildings, commercial building, apartment units, office spaces, commercial spaces, and others.

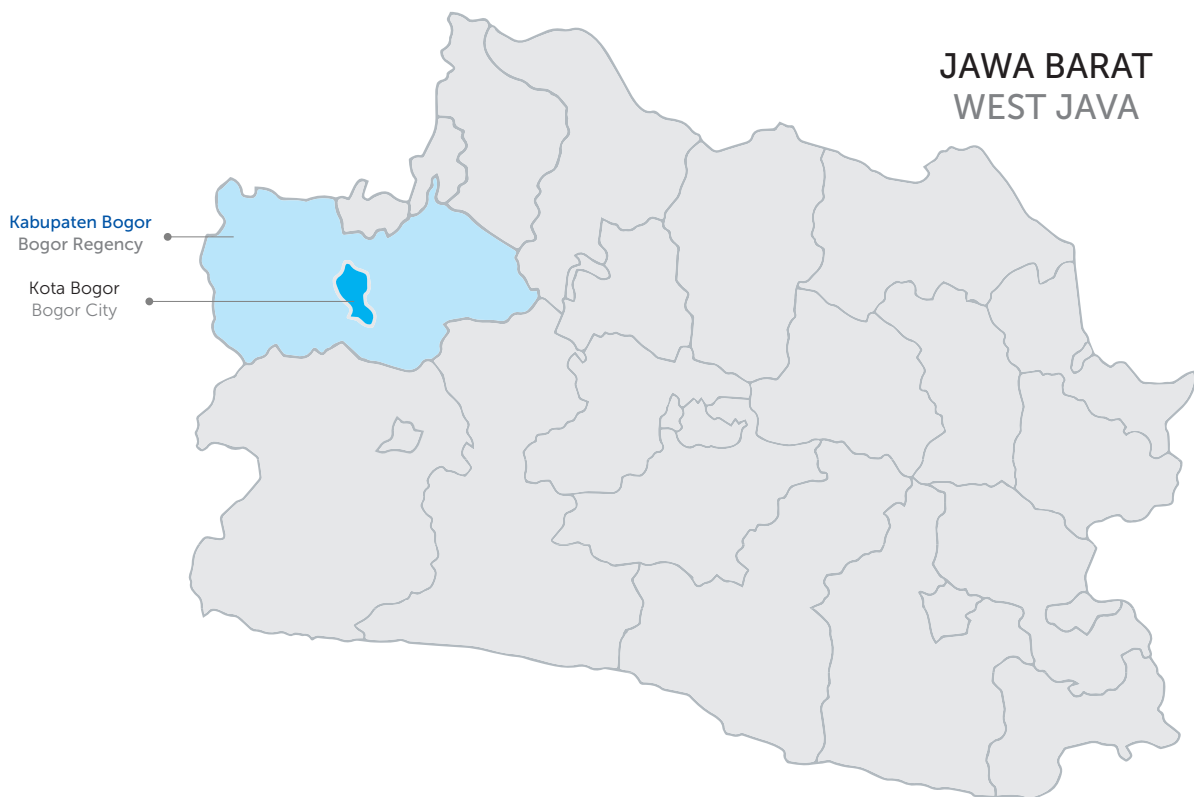
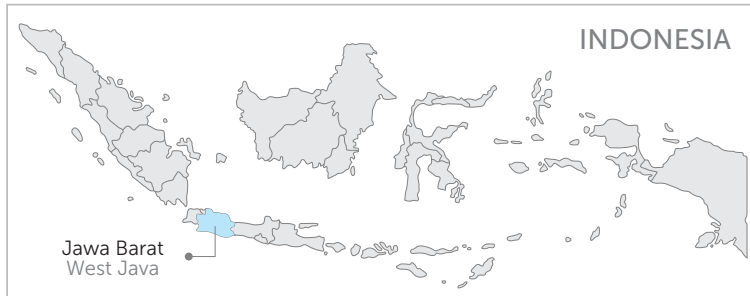
The Type of Goods Produced

Residential buildings, apartments, office buildings, commercial building and others



Wilayah Operasional Perseroan

The Company's Operational Area

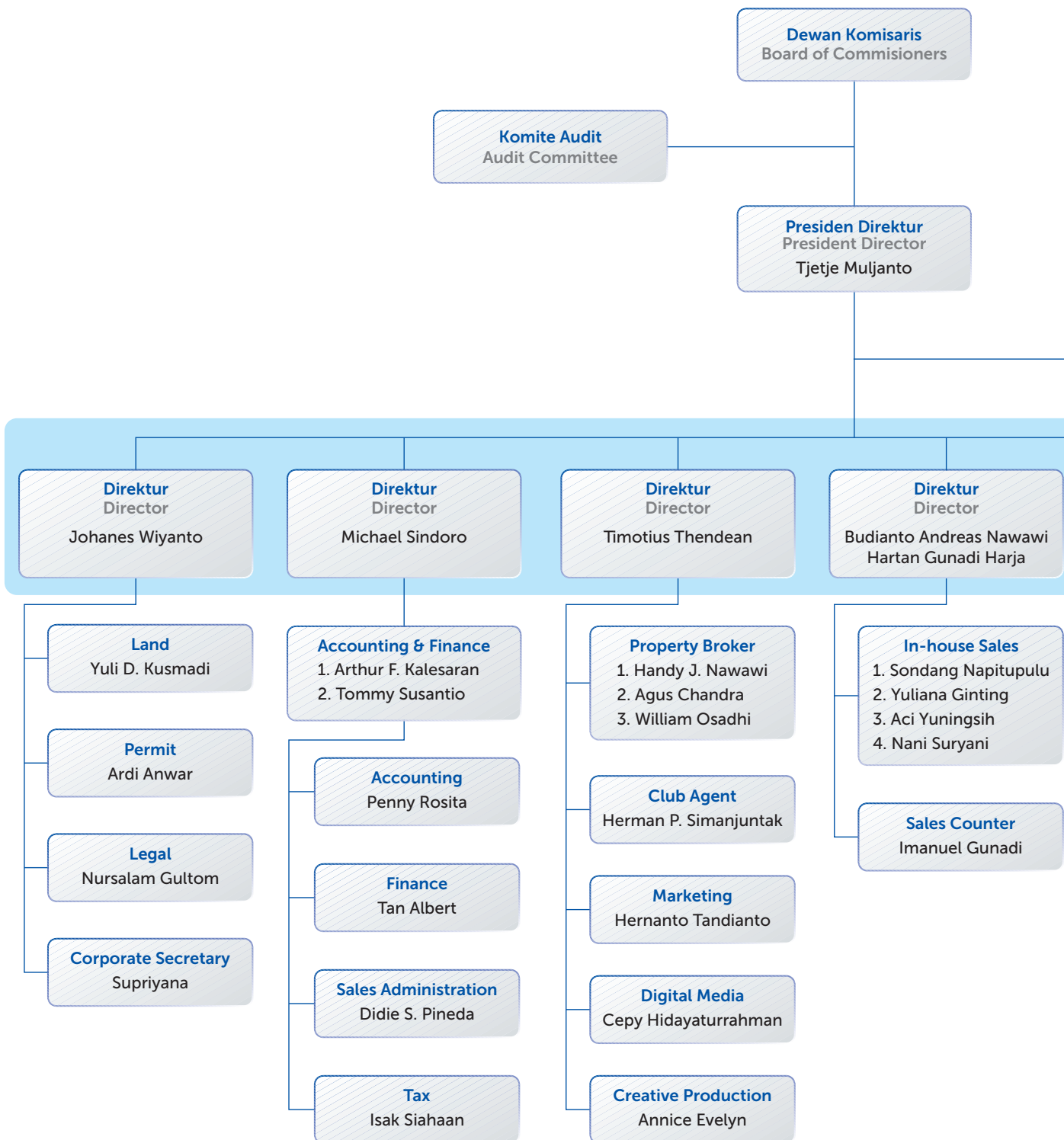


Perseroan melaksanakan kegiatan operasional di wilayah Desa Babakan Madang, Desa Sumur Batu, Desa Cijayanti, Desa Citaringgul, Desa Bojong Koneng, Desa Cipambuan, Desa Kadumangu, Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang dan Desa Cadasngampar, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor.

The Company carries out operational activities in the areas of Babakan Madang Village, Sumur Batu Village, Cijayanti Village, Citaringgul Village, Bojong Koneng Village, Cipambuan Village, Kadumangu Village, Karang Tengah Village, Babakan Madang District and Cadasngampar Village, Sukaraja District, Bogor Regency.

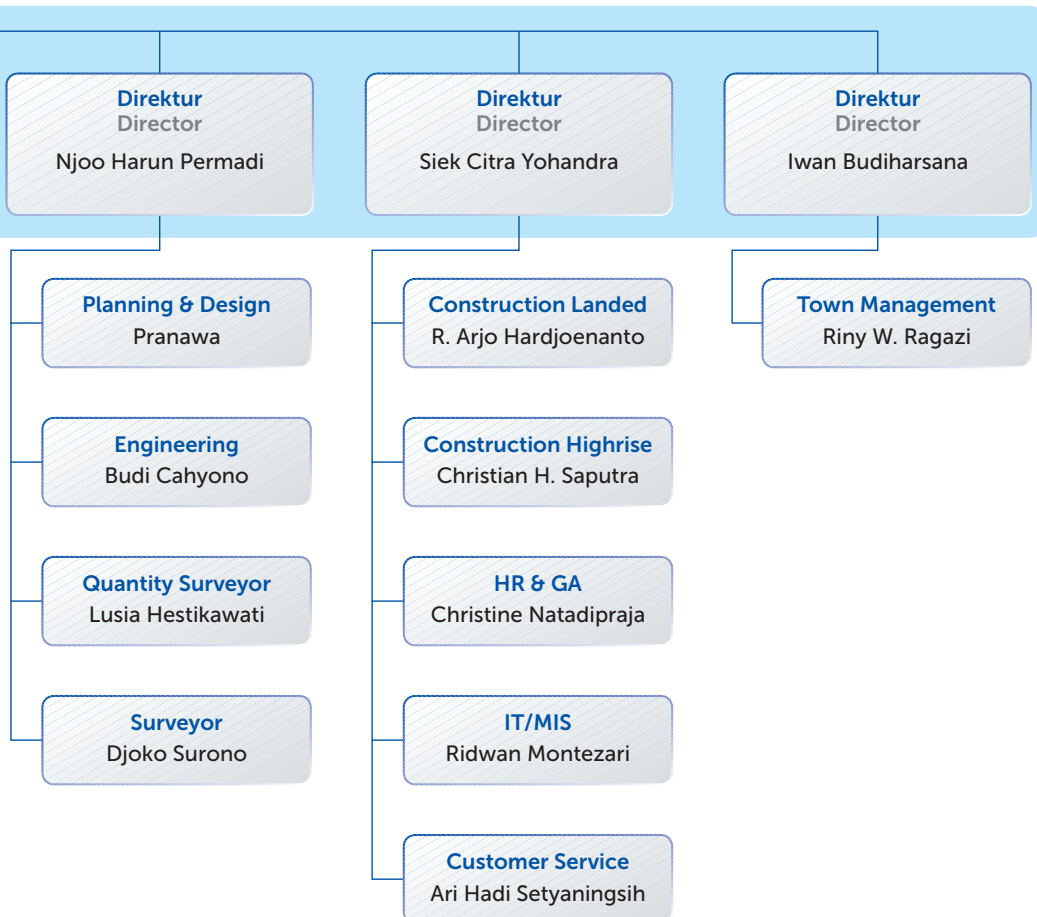
Struktur Organisasi

Organization Structure





Audit Internal
Internal Audit
Djaka



Profil Direksi

Profile of The Board of Directors



Tjetje Muljanto

Presiden Direktur
President Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 62 tahun per 31 Desember 2023	Age 62 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Pernah kuliah di Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Soegijapranata, Semarang	History of Education Studied at the Faculty of Architecture, Soegijapranata University, Semarang
Tugas dan Tanggung Jawab Mengelola usaha Perseroan dan mengkoordinasikan tugas-tugas para Direktur. Selain dari pada itu Presiden Direktur juga memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Internal Audit	Duties and Responsibilities Managing the Company's business and coordinating the tasks of the Directors. The President Director also has duties and responsibilities in the field of Internal Audit.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Direktur Utama PT Mulia Prima Utama 2. Komisaris Utama PT Bintang Perdana Mulia 3. Direktur PT Karya Megah Sukses.	Concurrent Position 1. President Director of PT Mulia Prima Utama 2. President Commissioner of PT Bintang Perdana Mulia 3. Director of PT Karya Megah Sukses.
Pengalaman Kerja Biesse Group, Italia (1994)	Work Experience Biesse Group, Italia (1994)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



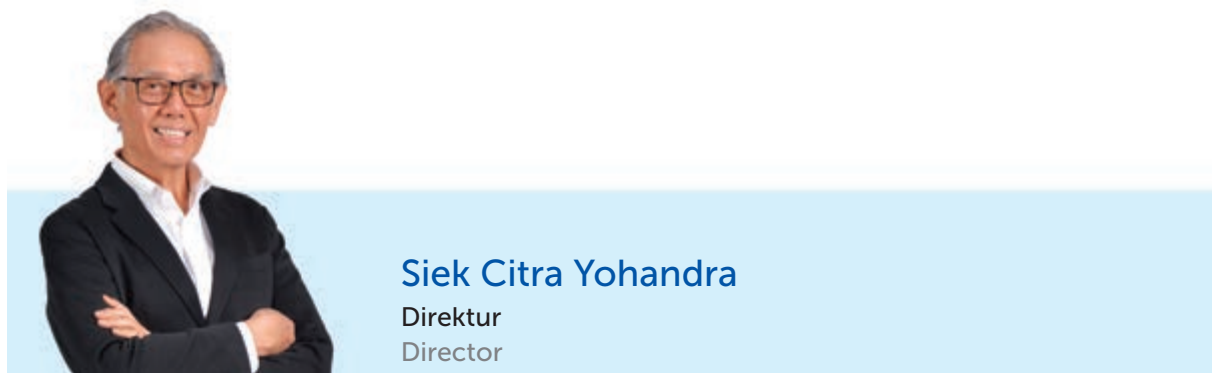
Johanes Wiyanto

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 57 tahun per 31 Desember 2023	Age 57 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. S1 Lulusan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada 2. S1 Lulusan Fakultas Ekonomi Universitas Atma Jaya Yogyakarta 3. S2 Magister Manajemen Universitas Gadjah Mada	History of Education 1. Bachelor of Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University 2. Bachelor of Economics, Faculty of Economics, Atma Jaya University Yogyakarta 3. Master of Management, Gadjah Mada University
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Land, Permit, Legal dan Corporate Secretary	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the fields of Land, Permit, Legal and Corporate Secretary
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Komisaris PT Sentul Air Nusantara, Presiden Komisaris Sukaputra Graha Cemerlang, Komisaris Utama PT Gunung Geulis Elok Abadi, PT Jaya Selaras Utama, PT Kencana Pondok Sejahtera, PT Pondok Gemilang Sejahtera dan PT Mulia Prima Utama	Concurrent Position Commissioner of PT Sentul Air Nusantara, President Commissioner of Sukaputra Graha Cemerlang, President Commissioner of PT Gunung Geulis Elok Abadi, PT Jaya Selaras Utama, PT Kencana Pondok Sejahtera, PT Pondok Gemilang Sejahtera and PT Mulia Prima Utama
Pengalaman Kerja 1. Advisor PT. Kamadjaja Logistic (2009-2016) 2. Direktur PT. Paramount Enterprise International (2016-2018) 3. Direktur PT. Royal Korindah (2018-2022).	Work Experience 1. Advisor of PT. Kamadjaja Logistics (2009-2016) 2. Director of PT. Paramount Enterprise International (2016-2018) 3. Director of PT. Royal Korindah (2018-2022)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Direksi

Profile of The Board of Directors



Siek Citra Yohandra

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 66 tahun per 31 Desember 2023	Age 66 years old as of December 31, 2023
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Konstruksi, General Affair dan Human Resource Development, Teknologi Informasi serta Customer Service.	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the fields of Construction, General Affairs and Human Resource Development, Information Technology and Customer Service.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Direktur PT Mulia Prima Utama	Concurrent Position Director of PT Mulia Prima Utama
Pengalaman Kerja 1. Kepala Cabang Bank Bahari (1991-1993) 2. Staf Ahli Bank Bahari (1993) 3. PT Bank Lippo (1998-2005) 4. CEO PT. Bukit Sentul Tbk (2005-2006) 5. President of Lippo Land & Marketing Director (2006-2008) 6. CEO PT. GMTD Tbk. (2009-2019) 7. Representative Share Holder PT. Dwigunatama Rintisprima (2021-2022)	Work Experience 1. Branch Head of Bank Bahari (1991-1993) 2. Expert Staff of Bank Bahari (1993) 3. PT Bank Lippo (1998-2005) 4. CEO of PT. Bukit Sentul Tbk (2005-2006) 5. President of Lippo Land & Marketing Director (2006-2008) 6. CEO of PT. GMTD Tbk. (2009-2019) 7. Representative Share Holder PT. Dwigunatama Rintisprima (2021-2022)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Hartan Gunadi Harja

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 62 tahun per 31 Desember 2023	Age 62 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Pernah kuliah di Sekolah Tinggi Teologi Ekklesia	History of Education Studied at Ekklesia Theological College
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing & Penjualan produk	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the field of Marketing & Product Sales
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Direktur PT. Hartan Land (2017-sekarang)	Concurrent Position Director of PT. Hartan Land (2017-present)
Pengalaman Kerja 1. Branch Manager PT Lippo Bank (1990-1994) 2. General Manager PT. Lippo Cikarang Tbk. (1994-1996) 3. Assistant Direktur PT. Lippo Karawaci Tbk.(1996-1997) 4. Direktur PT. Sentul City Tbk (1997-2004) 5. Direktur Mayapada Group (2004-2005) 6. Direktur Gapura Prima Group (2006-2007) 7. Direktur PT Sentul City Tbk. (2009-2015) 8. CEO Binakarya Group (2015-2016)	Work Experience 1. Branch Manager of PT Lippo Bank (1990-1994) 2. General Manager of PT. Lippo Cikarang Tbk. (1994-1996) 3. Assistant Director of PT. Lippo Karawaci Tbk. (1996-1997) 4. Director of PT. Sentul City Tbk (1997-2004) 5. Director of Mayapada Group (2004-2005) 6. Director of Gapura Prima Group (2006-2007) 7. Director of PT Sentul City Tbk. (2009-2015) 8. CEO of Binakarya Group (2015-2016)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Direksi

Profile of The Board of Directors



Michael Sindoro

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 39 tahun per 31 Desember 2023	Age 39 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Bachelor of Arts in Finance di Saint Joseph's University, Pennsylvania.	History of Education Bachelor of Arts in Finance at Saint Joseph's University, Pennsylvania.
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Accounting, Finance, Sales Administration dan Tax.	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the fields of Accounting, Finance, Sales Administration and Tax.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Komisaris PT Mulia Prima Utama	Concurrent Position Commissioner of PT Mulia Prima Utama
Pengalaman Kerja 1. PT. Paramount Enterprise International 2. PT. Matahari Prima Putra.	Work Experience 1. PT. Paramount Enterprise International 2. PT. Matahari Prima Putra.
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Budianto Andreas Nawawi

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 66 tahun per 31 Desember 2023	Age 66 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Lulusan PMS Institut Teknologi Bandung 2. Institut Injili Indonesia 3. Calvary Institute.	History of Education 1. Graduate of PMS Bandung Institute of Technology 2. Indonesian Evangelical Institute 3. Calvary Institute.
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing & Penjualan produk.	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the field of Marketing & Product Sales.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan -	Concurrent Position -
Pengalaman Kerja 1. Training Manager PT. Traktor Nusantara (1983) 2. Senior Advisor dan Sales & Marketing Director, Presdir & CEO PT Lippo Karawaci, PT Lippoland dan Lippo Cikarang (1992-2009) 3. Presiden Komisaris PT Sentul City Tbk. (Juni 2009-Juni 2010) 4. Komisaris RS Harapan International (2004-2011) 5. Komisaris PT. Marco Delapina Indonesia 6. Direktur PT. Paramount Enterprise International 7. Wakil Presiden Direktur PT Sentul City Tbk. (Juni 2010-Juni 2012)	Work Experience 1. Training Manager PT. Traktor Nusantara (1983) 2. Senior Advisor and Sales & Marketing Director, President Director & CEO of PT Lippo Karawaci, PT Lippoland and Lippo Cikarang (1992-2009) 3. President Commissioner of PT Sentul City Tbk. (June 2009-June 2010) 4. Commissioner of Harapan International Hospital (2004-2011) 5. Commissioner of PT. Marco Delapina Indonesia 6. Director of PT. Paramount Enterprise International 7. Vice President Director of PT Sentul City Tbk. (June 2010-June 2012)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Direksi

Profile of The Board of Directors



Timotius Thendean

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 36 tahun per 31 Desember 2023	Age 36 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Sarjana Seni Jurusan Film & Digital Media, Deakin University, Melbourne, Australia 2011 2. Magister Seni Jurusan Advertising, Royal Melbourne Institute of Technology (RMIT), Melbourne, Australia 2012	History of Education 1. Bachelor of Arts in Film & Digital Media, Deakin University, Melbourne, Australia, 2011 2. Master of Arts in Advertising, Royal Melbourne Institute of Technology (RMIT), Melbourne, Australia, 2012
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing, Digital Marketing, Property Brokers & Club Agents.	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the fields of Marketing, Digital Marketing, Property Brokers & Club Agents.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Direktur PT Jaya Selaras Utama	Concurrent Position Director of PT Jaya Selaras Utama
Pengalaman Kerja 1. Direktur PT. Kreatif Ideologi - CREASI, websitenya orang kreatif mencari kerja (2014 - 2021) 2. TGIM Digital Agency (2015 - 2021) 3. CEO di GAYA Group (2021 - sekarang).	Work Experience 1. Director of PT. Creative Ideology - CREASI, website for creative people looking for work (2014 - 2021) 2. TGIM Digital Agency (2015 - 2021) 3. CEO at GAYA Group (2021 - present)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Njoo Harun Permadi

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 66 tahun per 31 Desember 2023	Age 66 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Lulusan S1 Universitas Katholik Parahyangan 2. Magister Sekolah Tinggi Manajemen PPM, Jakarta	History of Education 1. Bachelor degree graduate of Parahyangan Catholic University 2. Master of PPM Management College, Jakarta
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggungjawab di bidang Planning, Design, Engineering, Quantity Surveyor dan Surveyor.	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the fields of Planning, Design, Engineering, Quantity Surveyor and Surveyor.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan -	Concurrent Position -
Pengalaman Kerja 1. PT. Puri Epsuko 2. PT. Lippo Cikarang Tbk.	Work Experience 1. PT. Puri Epsuko 2. PT. Lippo Cikarang Tbk.
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Direksi

Profile of The Board of Directors



Iwan Budiharsana

Direktur
Director

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 71 tahun per 31 Desember 2023	Age 71 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Pernah kuliah di Fakultas Teknik Arsitektur, Universitas Tarumanegara, Jakarta, Indonesia (1973) 2. Diploma Air Conditioning Technician, George Brown College, Toronto, Canada (1976) 3. Diploma Automotive Technology & Diesel Engine, National Technical School, Los Angeles, CA.USA (1978) 4. Business Administration, Northrop University, Inglewood, CA. USA (1983) 5. Diploma in Golf Management, Professional Golfers Career College, Temecula, CA.USA (2000).	History of Education 1. Studied at the Faculty of Architectural Engineering, Tarumanegara University, Jakarta, Indonesia (1973) 2. Diploma in Air Conditioning Technician, George Brown College, Toronto, Canada (1976) 3. Diploma in Automotive Technology & Diesel Engines, National Technical School, Los Angeles, CA.USA (1978) 4. Business Administration, Northrop University, Inglewood, CA. USA (1983) 5. Diploma in Golf Management, Professional Golfers Career College, Temecula, CA. USA (2000).
Tugas dan Tanggung Jawab Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Town Management	Duties and Responsibilities Has duties and responsibilities in the field of Town Management
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor : 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Direktur PT Sentul Air Nusantara 2. Direktur PT Sukaputra Graha Cemerlang 3. Direktur PT Aftonesia Raya 4. Direktur PT Kencana Pondok Sejahtera 5. Direktur PT Pondok Gemilang Sejahtera	Concurrent Position 1. Director of PT Sentul Air Nusantara 2. Director of PT Sukaputra Graha Cemerlang 3. Director of PT Aftonesia Raya 4. Director of PT Kencana Pondok Sejahtera 5. Director of PT Pondok Gemilang Sejahtera
Pengalaman Kerja 1. Direktur Sentul Highlands Golf Club, Bogor, Indonesia (2007 - 2019) 2. Komisaris Utama PT Padang Golf Bukit Sentul (Sentul Highlands Golf Club) (2019-sekarang) 3. General Manager Imperial Golf Club, Lippo Karawaci, Indonesia (1993 - 1998) 4. Manager Lippo Pacific Finance, Indonesia (1989 - 1993) 5. Marketing Manager PT. Arta Wiskon, Jakarta, Indonesia (1979 - 1981, 1983-1984).	Work Experience 1. Director of Sentul Highlands Golf Club, Bogor, Indonesia (2007 - 2019) 2. President Commissioner of PT Padang Golf Bukit Sentul (Sentul Highlands Golf Club) (2019-present) 3. General Manager Imperial Golf Club, Lippo Karawaci, Indonesia (1993 - 1998) 4. Manager Lippo Pacific Finance, Indonesia (1989 - 1993) 5. Marketing Manager PT. Arta Wiskon, Jakarta, Indonesia (1979 - 1981, 1983-1984).
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Direksi lainnya, anggota Dewan Komisaris, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners, major shareholders, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Direksi Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Direksi dari 3 menjadi 9 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, tidak terdapat perubahan komposisi anggota Direksi. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Directors In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Directors from 3 to 9 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was no change in the composition of the Board of Directors. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Profil Dewan Komisaris

Profile of The Board of Commissioners



Basaria Panjaitan

Presiden Komisaris

President Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 66 tahun per 31 Desember 2023	Age 66 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Lulusan Sepamilsukwan Polri I Tahun 1983/1984, Sekolah Calon Perwira Polri tahun 1996/97, Spimnas LAN tahun 2005 dan Sespatri Polri tahun 2008. Disamping menempuh Pendidikan Kedinasan beliau juga menempuh Pendidikan Umum yaitu Lulusan Akademi Akuntansi tahun 1982, memperoleh gelar Sarjana Hukum tahun 2002 dan memperoleh gelar Megister Hukum tahun 2007	History of Education Graduated from Women's Voluntary Military Officer School I of National Police in 1983/1984, National Police Officer Candidate School in 1996/97, National Leadership School of State Administrative Agency in 2005, and National Police Officer Staff Academy in 2008. She graduated from Accounting Academy in 1982, obtained the Bachelor's Degree in Law in 2002 and Master's Degree in Law in 2007.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan -	Concurrent Position -
Pengalaman Kerja 1. Paur Subdisbuk Disku Mabes Polri (1984-1989) 2. Panit Sat. Idik. Baya Ditserse Mabes Polri (1990-1995) 3. Kasat Narkoba Polda NTB (1997-2000) 4. Kabag Narkoba Polda Jabar (2000-2004) 5. Dir Reskrim Polda Kepri (2006-2008) 6. Kapus Provos Divpropam Polri (2009) 7. Karobekum Sdelog Polri (2010) 8. Widyaiswara Madya Sespim (2010-2014) 9. Sahlisospol Kapolri (2014-2015) 10. Komisioner KPK (2015-2019)	Work Experience 1. Paur Subdisbuk Disku at the National Police Headquarter (1984-1989) 2. Officer of the Investigation Unit of Bhayangkara Directorate of Detective at the National Police Headquarter (1990-1995) 3. Head of Drug Unit at NTB Regional Police (1997-2000), 4. Head of Drug Department at West Java Regional Police (2000-2004) 5. Director of Criminal Detective at Riau Islands Regional Police (2006-2008) 6. Kapus Provos Divpropam at the National Police (2009), 7. Karobekum Sdelog at the National Police (2010) 8. Widyaiswara Madya Sespim (2010-2014) 9. Socio-Political Expert Staff of the National Police Chief (2014-2015) 10. Commissioner of Corruption Eradication Commission (2015-2019).
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners, major shareholder, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Dewan Komisaris Profile of The Board of Commissioners



Stephanie Alim
Wakil Presiden Komisaris
Vice President Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 35 tahun per 31 Desember 2023	Age 35 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Bachelor of Science in Business Management Jurusan Entrepreneurship dan Planning, Analysis, and Control dari Babson College, Amerika Serikat.	History of Education Bachelor of Science in Business Management Majoring in Entrepreneurship and Planning, Analysis and Control from Babson College, United States.
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan Komisaris PT Mulia Prima Utama	Concurrent Position Commissioner of PT Mulia Prima Utama
Pengalaman Kerja 1. Direktur PT. Maxim Houseware Indonesia (2010-2016) 2. Assistant Managing Direktur di PT Maspion Unit 1 - Maxim division (2011-2016)	Work Experience 1. Director of PT. Maxim Houseware Indonesia (2010-2016) 2. Assistant Managing Director at PT Maspion Unit 1 - Maxim division (2011-2016)
Hubungan Afiliasi Beliau tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya. Memiliki hubungan afiliasai dengan pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners. Has an affiliated relationship with the main and controlling shareholders, both directly and indirectly, down to the individual owner.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Sumarsono
Komisaris
Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 68 tahun per 31 Desember 2023	Age 68 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Lulusan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jurusan Akuntansi (1986)	History of Education Graduate of the Indonesian School of Economics, majoring in Accounting (1986)
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor : 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Komisaris PT Aftanesia Raya 2. Komisaris PT Bukit Jonggol Asri 3. Komisaris PT Sentul PP Properti 4. Komisaris PT Sentul City Properti 5. Direktur Utama PT Gazelle Indonesia.	Concurrent Position 1. Commissioner of PT Aftanesia Raya 2. Commissioner of PT Bukit Jonggol Asri 3. Commissioner of PT Sentul PP Properti 4. Commissioner of PT Sentul City Properti 5. President Director of PT Gazelle Indonesia.
Pengalaman Kerja 1. Supervisor Housekeeping Department PT Bhakti Ksatria Utama (1974-1984) 2. Auditor Eksternal Kantor Akuntan Publik Drs O.Pieter Arifin (1982-1988) 3. General Manager Finance & Accounting PT. Linolen Sari Nabati Murni (1988-1991) 4. General Manager Finance & Accounting PT. Toyo Diptana Mas (1991-1997) 5. General Manager Finance & Accounting PT. Royal Ostrindo (1997-2000) 6. General Manager Finance & Accounting PT. Dayu Bahtera Kurnia (2000-2002) 7. Chief Internal Audit Perseroan (Juni 2002- Juni 2005) 8. Asisten Direktur Perseroan (Juli 2005-Juni 2007) 9. Anggota Komite Audit Perseroan (Juli 2007-Juni 2008)	Work Experience 1. Supervisor of Housekeeping Department PT Bhakti Ksatria Utama (1974-1984) 2. External Auditor of Public Accounting Firm Drs O. Pieter Arifin (1982-1988) 3. General Manager Finance & Accounting PT. Pure Nabati Sari Linolen (1988-1991) 4. General Manager Finance & Accounting PT. Toyo Diptana Mas (1991-1997) 5. General Manager Finance & Accounting PT. Royal Ostrindo (1997-2000) 6. General Manager Finance & Accounting PT. Dayu Bahtera Kurnia (2000-2002) 7. Chief Internal Audit of the Company (June 2002- June 2005) 8. Assistant Director of the Company (July 2005-June 2007) 9. Member of the Company's Audit Committee (July 2007-June 2008)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners, major shareholder, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Dewan Komisaris Profile of The Board of Commissioners



Erry Firmansyah
Komisaris
Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 68 tahun per 31 Desember 2023	Age 68 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan Lulusan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia (1981)	History of Education Graduated from the Faculty of Economics, University of Indonesia (1981)
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor : 12, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 12, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Komisaris PT. Indo Premier Securities (2013-sekarang) 2. Komisaris Independen Bali Towerindo Sentra Tbk. (2013-sekarang) 3. Komisaris Independen PT Makmur Sejahtera Wisesa.	Concurrent Position 1. Commissioner of PT. Indo Premier Securities (2013-present) 2. Independent Commissioner of Bali Towerindo Sentra Tbk. (2013-present) 3. Independent Commissioner of PT Makmur Sejahtera Wisesa.
Pengalaman Kerja 1. Kantor Akuntan Drs. Hadi Sutanto (1982-1984) 2. Finance & Accounting PT Dwi Satya Utama (1984-1985) 3. Senior Manager PT Sumarno Prabottinggi Mgt (1985-1990) 4. Direktur PT AON Indonesia (1992-1997) 5. Direktur Eksekutif Lippo Group (1990-1998) 6. Direktur Utama PT Kustodian Sentra Efek Indonesia (1998-2002) 7. Direktur utama PT Bursa Efek Indonesia (2002-2009) 8. Komisaris PT Perusahaan Pengelolaan aset (2005-2009) 9. Komisaris PT Elnusa Tbk (2010-2013) 10. Komisaris Independen PT Berau Coal Energy Tbk (2010-2014) 11. Komisaris Independen PT Astra International Tbk (2009-2015) 12. Komisaris Utama PT Kustodian Sentra Efek (2009-2015) 13. Komisaris PT Pefindo (2009-2016) 14. Komisaris Independen PT Pool Advista Inonesia Tbk (2016-2017) 15. Komisaris Utama PT Totalindo Eka Persada Tbk (2017-2019) 16. Komisaris PT Elang Mahkota Energy Tbk (2009-2020) 17. Komisaris Independen PT Solusi Tunas Pratama Tbk (2012-2020) 18. Direktur Utama Crowe Indonesia/Capital Market & Advisory Division (2018-2020) 19. Komisaris Independen PT Unilever Indonesia Tbk .	Work Experience 1. Accounting Firm of Drs. Hadi Sutanto (1982-1984) 2. Finance & Accounting of PT Dwi Satya Utama (1984-1985) 3. Senior Manager of PT Sumarno Prabottinggi Mgt (1985-1990) 4. Director of PT AON Indonesia (1992-1997) 5. Executive Director of Lippo Group (1990-1998) 6. Main Director of PT Kustodian Sentra Efek Indonesia (1998-2002) 7. Main Director of the Indonesian Stock Exchange (2002-2009) 8. Commissioner of PT Asset Management Company (2005-2009) 9. Commissioner of PT Elnusa Tbk (2010-2013) 10. Independent Commissioner of PT Berau Coal Energy Tbk (2010-2014) 11. Independent Commissioner of PT Astra International Tbk (2009-2015) 12. President Commissioner of PT Kustodian Sentra Securities (2009-2015) 13. Commissioner of PT Pefindo (2009-2016) 14. Independent Commissioner of PT Pool Advista Inonesia Tbk (2016-2017) 15. President Commissioner of PT Totalindo Eka Persada Tbk (2017-2019) 16. Commissioner of PT Elang Mahkota Energy Tbk (2009-2020) 17. Independent Commissioner of PT Solusi Tunas Pratama Tbk (2012-2020) 18. President Director Crowe Indonesia/Capital Market & Advisory Division (2018-2020) 19. Independent Commissioner of PT Unilever Indonesia Tbk.
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners, major shareholder, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Jonnardi
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 59 tahun per 31 Desember 2023	Age 59 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Fakultas Ekonomi, Universitas Andalas Sumatera Barat (1990) 2. Pasca Sarjana Magister Manajemen, Universitas Trisakti (1995) 3. Doktor Manajemen Bisnis Konsentrasi Manajemen Keuangan Program Pasca Sarjana, Universitas Padjadjaran (2014)	History of Education 1. Faculty of Economics, Andalas University, West Sumatra (1990) 2. Postgraduate Masters in Management, Trisakti University (1995) 3. Doctor of Business Management Concentration in Financial Management Postgraduate Program, Padjadjaran University (2014)
Dasar Hukum Pengangkatan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor : 80, tanggal 25 Juni 2020, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment Deed of Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders Number: 80, dated 25 June 2020, made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Pimpinan Rekan pada Kantor Akuntan Publik Jamaludin, Ardi, Sukimto dan Rekan. 2. Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Tarumanegara (1991-sekarang) 3. Instruktur Mata Kuliah Teori Akuntansi PPA Bank Central Asia (1995-sekarang)	Concurrent Position 1. Managing Partner at the Public Accounting Firm Jamaludin, Ardi, Sukimto and Partners. 2. Lecturer at the Faculty of Economics, Tarumanegara University (1991-present) 3. Instructor in the Accounting Theory Course of Accounting Training Program (PPA) in Bank Central Asia (1995-present)
Pengalaman Kerja -	Work Experience -
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners, major shareholder, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.

Profil Dewan Komisaris Profile of The Board of Commissioners



I Nyoman Tjager
Komisaris Independen
Independent Commissioner

Kewarganegaraan Indonesia	Citizenship Indonesia
Usia 73 tahun per 31 Desember 2023	Age 73 years old as of December 31, 2023
Riwayat Pendidikan 1. Sarjana dibidang Hukum Dagang, Universitas Gadjah Mada (1976) 2. Master of Economic, Fordham University, New York, Amerika Serikat (1987). 3. Doktor Hukum, Universitas Gadjah Mada (2003).	History of Education 1. Bachelor of Commercial Law, Universitas Gadjah Mada (1976) 2. Master of Economics, Fordham University, New York, United States (1987) 3. Doctor of Law, Universitas Gadjah Mada (2003)
Dasar Hukum Pengangkatan Pertama kali sebagai Komisaris Independen Perseroan adalah sesuai Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor: 4, tanggal 4 Mei 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn., Notaris di Kota Bogor.	Legal Basis of Appointment His first time as an Independent Commissioner of the Company was in accordance with the Deed of Minutes of the Extraordinary General Meeting of Shareholders Number: 4, dated 4 May 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn., Notary in Bogor City.
Rangkap Jabatan 1. Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen PT Maybank Sekuritas Indonesia 2. Komisaris Utama merangkap Komisaris Independen PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk. 3. Komisaris Independen PT Home Credit Indonesia.	Concurrent Position 1. President Commissioner and Independent Commissioner of PT Maybank Sekuritas Indonesia 2. President Commissioner and Independent Commissioner of PT Wahana Ottomitra Multiartha Tbk. 3. Independent Commissioner of PT Home Credit Indonesia
Pengalaman Kerja 1. Kepala Biro Hukum - Badan Pengawas Pasar Modal, Departemen Keuangan (1991-1999) 2. Direktur Jenderal Pembinaan Badan Usaha Milik Negara, Departemen Keuangan (2000-2001) 3. Staf Ahli Bidang Perencanaan - Komisi Pengawas Satuan Kerja Khusus Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi (2018-2020)	Work Experience 1. Head of Legal Bureau - Capital Market Supervisory Agency, Ministry of Finance (1991-1999) 2. Director General of State-Owned Enterprises Development, Ministry of Finance (2000-2001) 3. Expert Staff for Planning - Supervisory Committee of the Special Task Force for Upstream Oil and Gas Business Activities (2018-2020)
Hubungan Afiliasi Tidak memiliki hubungan afiliasi dengan anggota Dewan Komisaris lainnya, pemegang saham utama dan pengendali baik langsung maupun tidak langsung sampai kepada pemilik individu.	Affiliated Relationship Has no affiliation with other members of the Board of Commissioners, major shareholder, and controlling either directly or indirectly to individual owners.
Komposisi Anggota Komisaris Pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 3 menjadi 5 orang dan pada Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Tahun 2023, terdapat perubahan komposisi anggota Dewan Komisaris dari 5 menjadi 6 orang. Alasan perubahan adalah untuk menyesuaikan perkembangan organisasi.	Composition of the members of the Board of Commissioners In the 2023 Extraordinary General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 3 to 5 people, and in the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, there was a change in the composition of the Board of Commissioners from 5 to 6 people. The reason for the change is to adapt to organizational developments.



Sumber Daya Manusia

Human Resources

Berdasarkan Jabatan dan Jenis Kelamin By Position and Gender

Jabatan	2023		2022		2021	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
Position	Male	Female	Male	Female	Male	Female
Direktur / Director	9	0	10	0	2	0
Wakil Direktur / Vice Director	3	1	4	1	3	0
General Manager	5	0	4	0	5	0
Manager	26	6	30	6	24	6
Supervisor	37	10	32	11	33	9
Staff	41	25	40	24	31	21
Non Staff	30	1	31	1	38	2
Total	151	43	151	43	136	38

Berdasarkan Usia dan Jenis Kelamin By Age and Gender

Usia	2023		2022		2021	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
Age	Male	Female	Male	Female	Male	Female
<30 tahun / <30 years	14	7	16	11	12	7
30-50 tahun / 30-50 years	93	28	87	24	91	26
>50 tahun / >50 years	44	8	48	8	33	5
Total	151	43	151	43	136	38

Berdasarkan Pendidikan dan Jenis Kelamin By Education and Gender

Pendidikan	2023		2022		2021	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
Education	Male	Female	Male	Female	Male	Female
Tinggi	84	29	78	21	56	15
Menengah	16	8	26	18	31	17
Dasar	51	6	47	4	49	6
Total	151	43	151	43	136	38

Berdasarkan Status dan Jenis Kelamin By Status and Gender

Status	2023		2022		2021	
	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan	Laki-laki	Perempuan
Status	Male	Female	Male	Female	Male	Female
Tetap / Permanent	96	28	97	28	89	30
Kontrak / Contract	55	15	54	15	47	8
Total	151	43	151	43	136	38

Informasi Pemegang Saham

Shareholders' Information

Nama Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan Awal & Akhir Tahun Buku

Name of Shareholders and Percentage of Ownership at Beginning & End of Fiscal Year

Pemegang Saham Di Atas 5% Perseroan 2023

Shareholders holding more than 5% ownership in 2023

Pemegang Saham	Awal Tahun / Beginning of the Year		Akhir Tahun / End of the Year	
	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan	Jumlah Saham	Persentase Kepemilikan
Shareholders	Total Shares	Ownership Percentage	Total Shares	Ownership Percentage
PT SAKTI GENERASI PERDANA	35.338.370.746	52,68 %	134.835.213.825	80,40 %
STELLA ISABELLA DJOHAN	11.244.503.014	16,76 %	11.235.277.812	6,70 %
Masyarakat/Public*	20.500.687.322	30,56 %	21.638.411.068	12,90 %

* Kelompok Pemegang Saham di bawah 5 %

* Below 5 % shareholders

Anggota Dewan Komisaris yang memiliki saham Perseroan adalah Ibu Stepanie Alim, sebesar 74.900 lembar. Beliau mulai menjabat sebagai Wakil Presiden Komisaris sejak tanggal 13 Juni 2023. Selain beliau Anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak memiliki saham Perseroan.

The member of the Board of Commissioners who owns shares of the Company is Mrs. Stepanie Alim, amounting to 74,900 shares. She has been serving as Vice President Commissioner since June 13, 2023. Other than her, the members of the Board of Directors and/or the Board of Commissioners of the Company do not own any shares of the Company.

Persentase Kepemilikan Tidak Langsung Atas Saham Perseroan Oleh Anggota Direksi & Dewan Komisaris Pada Awal & Akhir Tahun Buku

Percentage of Indirect Ownership of Company Shares by Members of the Board of Directors & Board of Commissioners at the Beginning & End of the Financial Year

Seluruh Anggota Direksi dan/atau seluruh anggota Dewan Komisaris tidak memiliki kepemilikan tidak langsung atas saham Perseroan.

All members of the Board of Directors and/or all members of the Board of Commissioners do not have indirect ownership of the Company's shares.

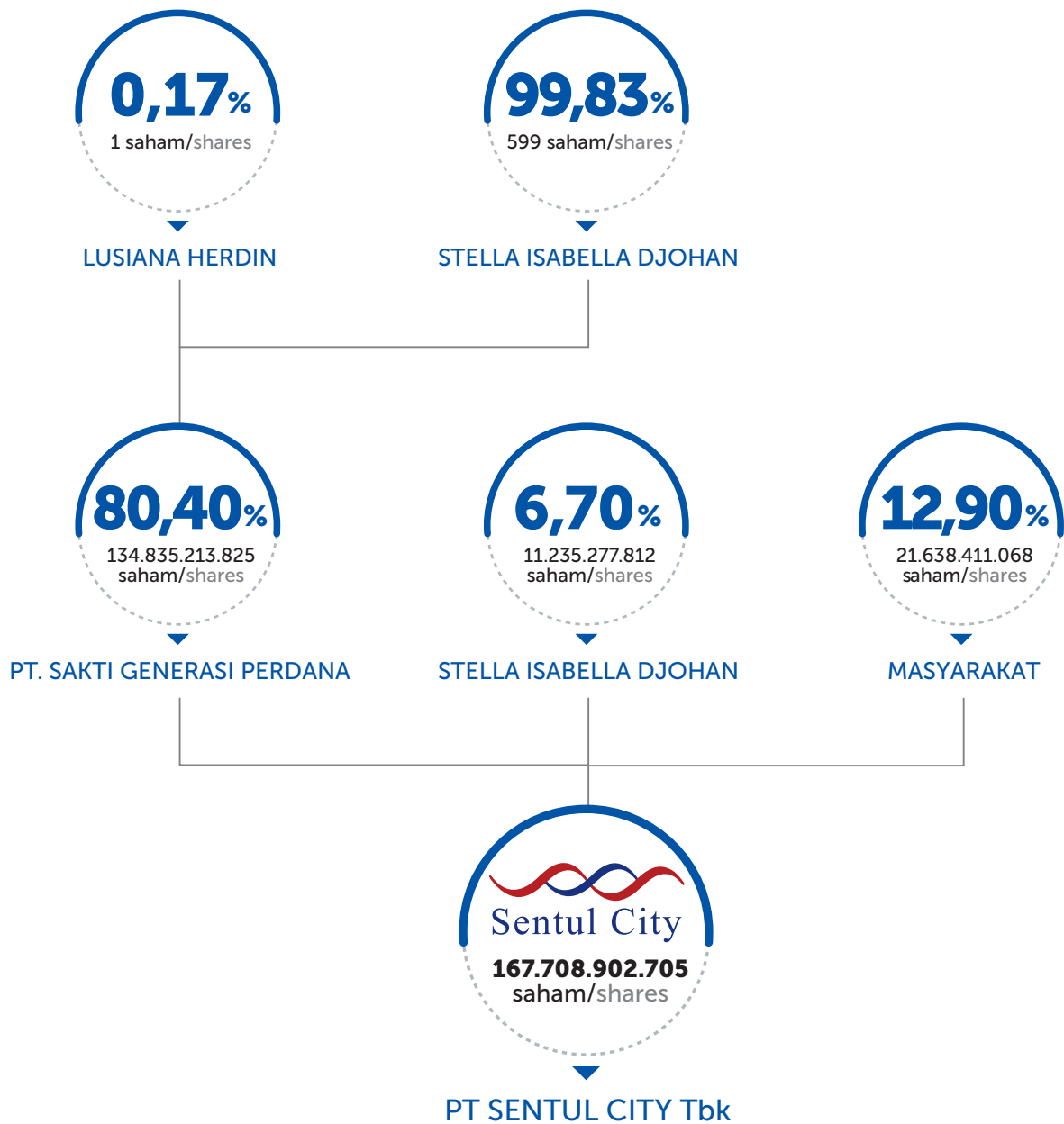
Jumlah Pemegang Saham dan Persentase Kepemilikan per 31 Desember 2023

Total Shareholders and Ownership Percentage per December 31, 2023

No.	Klasifikasi Kepemilikan	Pemegang Saham	Persentase
No.	Ownership Classification	Shareholders	Percentage
a	Institusi Lokal / Local Institution	146	81,968 %
b	Institusi Asing / Foreign Institution	48	2,325 %
c	Individu Lokal / Local Individual	28.587	15,638 %
d	Individu Asing / Foreign Individual	48	0,069 %
TOTAL		28.829	100 %



Pemegang Saham Utama dan Pengendali PT Sentul City Tbk 2023
Major Shareholder and Operator PT Sentul City Tbk 2023



Entitas Anak Perseroan

Company Subsidiaries

No	Entitas Anak	Persentase Kepemilikan	Bidang Usaha	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah)	Status Operasi
No	Subsidiaries	Percentage of Ownership	Business Sector	Total Asset (in million Rupiah)	Operational Status
1	PT. Bukit Jonggol Asri Gedung Graha Utama Jl. MH Thamrin Sentul City Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Bogor 16811	80,00 %	Real Estat Real Estate	4.388.641	Operasi Operating
2	PT. Aftanesia Raya Sentul City Building Jl. MH Thamrin Kav. 8 Sentul City, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Bogor 16811	99,99 %	Real Estat Real Estate	402.403	Operasi Operating
3	PT. Gununggeulis Elok Abadi Sentul City Building Jl. MH Thamrin Kav. 8 Sentul City, Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang, Bogor 16811	99,99 %	Restoran & Pariwisata Restaurant & Tourism	151.312	Operasi Operating
4	PT. Karya Megah Sukses Gedung Menara Sudirman Lt.26 Jl. Jend. Sudirman Kav.60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190	99,99 %	Real Estat Real Estate	55.479	Operasi Operating
5	PT. Sukaputra Graha Cemerlang Plaza Niaga I Blok C No. 25 & 27 Sentul City, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810	99,99 %	Pengelolaan Kota Urban Management	176.307	Operasi Operating
6	PT Sentul Air Nusantara Jl. Taman Venesia Utara No.151, Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810	99,95%	Pengelolaan Air Water Management	18.927	Operasi Operating
7	PT. Gazelle Indonesia Ruko Plaza Niaga I Blok B No. 33 Sentul City, Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor 16810	99,98 %	Real Estat Real Estate	212.362	Operasi Operating
8	PT Langgeng Sakti Mandiri* Gedung Menara Sudirman Lt.22 Jl. Jend. Sudirman Kav.60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190	99,99 %	Pengelolaan Air Water Management	5.419	Operasi Operating
9	PT Bintang Perdana Mulia** Gedung Menara Sudirman Lt.22 Jl. Jend. Sudirman Kav.60 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12190	99,83 %	Real Estat Real Estate	35.966	Operasi Operating
10	PT Sentul PP Properti Ruko Pasar Bersih Blok H No. 8 Sentul City Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor 16810	51,00 %	Real Estat Real Estate	178.080	Operasi Operating
11	PT Jaya Selaras Utama *** Bellanova Country Mall RK 3 No.9 Desa Cipambuan, Kecamatan Babakan Madang Kabupaten Bogor 16811	99,92 %	Jasa Perparkiran Parking Service	3.166	Operasi Operating



No	Entitas Anak	Persentase Kepemilikan	Bidang Usaha	Total Aset (dalam Jutaan Rupiah)	Status Operasi
No	Subsidiaries	Percentage of Ownership	Business Sector	Total Asset (in million Rupiah)	Operational Status
12	PT Jaya Selaras Gemilang Sentul City Building Jl. MH. Thamrin Kav.8, Desa Cipambuan Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor	99,20 %	Perdagangan & Jasa Trading & Service	14.564	Operasi Operating
13	PT Graha Sejahtera Abadi Gedung Menara Sudirman 26 Jl. Jend. Sudirman Kav.60, Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan	99,99 %	Real Estat Real Estate	2.572.267	Operasi Operating
14	PT Fauna Land Sentul Marketing Galery Jl. MH. Thmarin Kav 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	70 %	Pariwisata Tourism	20.000	Operasi Operating
15	PT Kencana Pondok Sejahtera Marketing Galery Jl. MH. Thmarin Kav 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,80 %	Real Estat Real Estate	1.115	Operasi Operating
16	PT Sentul City Properti Marketing Galery Jl. MH. Thmarin Kav 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,99 %	Real Estat Real Estate	2.103	Operasi Operating
17	PT Sentul Graha Sejahtera Marketing Galery Jl. MH. Thmarin Kav 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,96 %	Real Estat Real Estate	250	Belum Operasi Not Yet Operational
18	PT Pondok Gemilang Sejahtera Marketing Galery Jl. MH. Thmarin Kav 8 Cipambuan, Babakan Madang, Bogor 16811	99,99%	Pengelolaan Apartemen Apartment Management	67	Operasi Operating

* Dimiliki Perseroan melalui PT Bukit Jonggol Asri
The company is owned by PT Bukit Jonggol Asri

** Dimiliki Perseroan melalui PT Aftanesia Raya
The company is owned by PT Aftanesia Raya

*** Dimiliki Perseroan melalui PT. Gununggeulis Elok Abadi
The company is owned by PT Gununggeulis Elok Abadi

Perusahaan Asosiasi

Associated Companies

No	Perusahaan Asosiasi	Persentase Kepemilikan	Bidang Usaha	Total Aset	Status Operasi
No	Associated Companies	Percentage of Ownership	Business Sector	Total Asset	Operational Status
1	PT. Royal Sentul Resort Hotel	48,00 %	Hotel	31.250.000.000	Tidak Beroperasi Non-operating
2	PT. Jakarta Polo and Equestrian	42,00 %	Klub Polo Polo Club	8.772.965.236	Tidak Beroperasi Non-operating
3	PT. Sukses Pratama Gemilang	50,00 %	Properti, Jasa & Perdagangan Property, Service & Trading	94.090.164.096	Operasi Operating
4	PT. Langgeng Sakti Persada	50,00 %	Perdagangan Umum & Jasa Trading & Service	31.588.288.652	Belum Operasi Not Yet Operational
5	PT. Serumpun Lestari Sejahtera	50,00 %	Perhotelan Hotel	11.308.948.043	Belum Operasi Not Yet Operational
6	PT. Bintang Emerald Perdana	50,00 %	Properti, Jasa & Perdagangan Property, Service & Trading	140.001.000 .000	Belum Operasi Not Yet Operational
7	PT. Cakrawala Bintang Unggulan	50,00 %	Perdagangan Umum & Jasa Trading & Service	48.908.000.000	Belum Operasi Not Yet Operational
8	PT Group Seventy Asia	45,00 %	Jasa Arsitektur Architectural Services	2.459.852.834	Operasi Operating
9	PT Izumi Sentul Realty	10,00 %	Jasa Pengelolaan Gedung Building Management Services	1.521.257.860.316	Operasi Operating

Kronologi Pencatatan Saham Perseroan

Chronological Shares Listing

Pada tanggal 30 Juni 1997, berdasarkan pernyataan efektif dari Ketua Badan Pengawas Pasar Modal (Bapepam) dengan suratnya No.S-1511/PM/1997, Perseroan melakukan Penawaran Umum Perdana (IPO) kepada masyarakat atas 400.000.000 (empat ratus juta) saham Seri A dengan nilai nominal Rp.500 (lima ratus rupiah) dan harga penawaran Rp.500 (lima ratus rupiah) per saham dengan total dana hasil IPO sebesar Rp.200.000.000.000 (dua ratus miliar rupiah). Perseroan mencatatkan saham-saham tersebut di Bursa Efek Jakarta (BEJ) dan Bursa Efek Surabaya (BES) pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam dengan Surat No.S-1379/PM/1999 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I (PUT I) dengan hak memesan efek terlebih dahulu sejumlah 4.004.000.000 (empat miliar empat juta) saham Seri B dengan nilai nominal Rp.100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp 200 (dua ratus rupiah) per saham dengan total dana hasil PUT I sebesar 800.800.000.000 (delapan ratus miliar delapan ratus juta rupiah), yang dicatatkan di BEJ dan BES pada tanggal 3 Agustus 1999.

Berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang diselenggarakan tanggal 19 Juli 2006 yang Berita Acara Rapatnya dimuat dalam akta No.25 tanggal 19 Juli 2006 dan dinyatakan dalam Akta No.26 tanggal 19 Juli 2006 dan Akta No.27 tanggal 27 Juli 2006 yang dibuat dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fathiah Helmi, S.H. Akta No.26 tanggal 19 Juli 2006 mengenai perubahan nama Perseroan menjadi PT Sentul City Tbk telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tanggal 20 Juli 2006 No.C-21373 HT.01.04.Th.2006 dan Akta No.26 tanggal 19 Juli 2006 dan Akta No.27 tanggal 27 Juli 2006 mengenai peningkatan modal dasar dan reverse stock yaitu melakukan pengurangan jumlah saham yang ditempatkan sehingga nilai nominal saham Seri A dan B meningkat masing-masing dari Rp 500 dan Rp 100 menjadi Rp 2.000 dan Rp 400 telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tanggal 28 Juli 2006 No.C-22166.HT.01.04.Th.2006.

Pada tanggal 7 September 2006, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK dengan Surat No. S-1821/BL/2006 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II (PUT II) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 (seratus rupiah) dan harga

On June 30, 1997, based upon the effective statement approval of the Chairman of Capital Market Supervisory Agency (Bapepam) pursuant to Letter No.S-1511/PM/1997 the Company conducted an Initial Public Offering (IPO) of 400,000,000 (four hundred million) Series A shares with nominal value of Rp.500 (five hundred rupiah) and an offering price of Rp 500 (five hundred rupiah) per share and the proceeds of offering was in a total of Rp. 200,000,000,000 (two hundred billion rupiah). The shares were listed on the Jakarta Stock Exchange (JSX) and the Surabaya Stock Exchange (BES) on July 28, 1997.

On July 29, 1999, the Company obtained the effective statement approval from the Chairman of Bapepam pursuant to Letter No.S-1379/PM/1999 to conduct Right Issue I with Preemptive Right of 4,004,000,000 (four billion four million) Series B shares with nominal value Rp. 100 (one hundred rupiah) and an offering price of Rp 200 (two hundred rupiah) per share with total proceeds of offering is Rp.800,800,000,000 (eight hundred billion eight hundred million rupiah) which were listed on JSX and SSX on August 3, 1999.

Based on the Resolutions of the Extraordinary General Meeting of Shareholders (EGM) held on July 19, 2006 and the Minutes of which was contained in Deed No. 25 dated July 19, 2006 and restated in Deed No. 26 dated July 19, 2006 and Deed No. 27 dated July 27 2006 drawn up by and before Notary Fathiah Helmi, SH., Deed No. 26 dated July 19, 2006 on the change of the Company's name to PT Sentul City Tbk was approval by the Minister of Law and Legislation of the Republic of Indonesia on July 20, 2006 No. C-21 373 HT.01.04.TH.2006 and Deed No. 26 dated July 19, 2006 and Deed No. 27 dated July 27, 2006 both regarding the increase of the authorized capital and reverse stock namely the reduction of the number of subscribed shares so that the nominal value of Series A and B shares increased from Rp 500 and Rp 100 to Rp 2,000 and Rp 400 respectively were approved by the Minister of Law and Legislation of the Republic of Indonesia on July 28, 2006 No.C-22166.HT.01.04.Th.2006.

On September 7, 2006 the Company obtained effective statement approval from the Chairman of Bapepam-LK pursuant to Letter No.S-1821/BL/2006 to conduct Right Issue II (PUT II) with Preemptive Rights of 8,151,000,000 billion Series C shares with a nominal value of Rp 100 (one hundred rupiah) and an offering price of Rp 100

Kronologi Pencatatan Saham Perseroan Chronological Shares Listing

penawaran Rp. 100 (seratus rupiah) per saham dan dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 22 September 2006.

Pada tanggal 5 Oktober 2009, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih dahulu sebanyak 507.508.598 saham Seri C dengan nilai nominal Rp. 100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp.160 (seratus enam puluh rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2009 seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 10.017.008.598.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perseroan memperoleh pernyataan efektif dari Ketua Bapepam-LK dengan Surat No. S-11066/BL/2009, untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas III (PUT III) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp.100 (seratus rupiah) per saham, dan sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 Waran Seri I serta dicatatkan pada Bursa Efek Indonesia pada tanggal 14 Januari 2010.

Pada tanggal 19 Agustus 2011, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 2.854.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp. 100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp.117 (seratus tujuh belas rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2011 seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 31.396.905.010.

Pada tanggal 29 Desember 2015, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 3.139.690.500 saham Seri D dengan nilai nominal Rp. 50 (lima puluh rupiah) dan harga penawaran Rp.75 (tujuh puluh lima rupiah) per saham, sehingga pada tanggal 31 Desember 2015, seluruh saham Perseroan yang tercatat pada Bursa Efek Indonesia sebanyak 34.536.595.510.

Pada tanggal 6 April 2017, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 20.721.957.306 saham Seri C dengan nilai nominal Rp. 100 (seratus rupiah) dan harga penawaran Rp.112 (seratus duabelas rupiah) per saham dan Pelaksanaan Waran Seri 1 Baru 11.825.008.266 saham, sehingga karenanya per 31 Desember 2020, saham tercatat Perseroan menjadi 67.083.561.082 saham dengan nilai Rp. 7.530.921.583.200.

(one hundred rupiah) per share and listed on Jakarta Stock Exchange on September 22, 2006.

On October 5, 2009 the Company listed its shares following the Capital Increase without Preemptive Rights of 507,508,598 series C shares with a nominal value of Rp 100 (one hundred rupiah) and an offering price of Rp 160 (one hundred and sixty rupiah) per share, on December 31, 2009 all shares of the Company listed on the Indonesia Stock Exchange were 10,017,008,598 shares.

On December 29, 2009 the Company obtained the effective statement approval from the Chairman of Bapepam-LK pursuant to Letter No.S-11066/BL/2009 to conduct Right Issue III (PUT III) with Preemptive Rights of 15,025,512,897 Series C shares with nominal value of Rp 100 (one hundred rupiah) and an offering price of Rp 100 (one hundred rupiah) per share and maximum of 3,505,953,009 Series I Warrants and listed on Indonesia Stock Exchange on January 14, 2010.

On August 19, 2011 the Company listed its shares following Capital Increase without Preemptive Rights of 2,854,000,000 series C shares with a nominal value of Rp 100 (one hundred rupiah) per share and an offering price of Rp 117 (one hundred and seventeen rupiah) per share, so on December 31, 2011 all shares of the Company listed on the Indonesia Stock Exchange were 31,396,905,010 shares.

On December 29, 2015, the Company once again listed its shares which were the result of Capital Increase without Pre-emptive Rights in the amount of 3,139,690,500 series D shares with a nominal value of Rp 50 (fifty rupiah) per share and offering nominal Rp 75 (seventy rupiah) per share, so that as of December 31, 2015, the total amount of the Company's shares registered with the Indonesia Stock Exchange was 34,536,595,510.

On April 6, 2017, the Company once again listed its shares which were the result of Capital Increase without Pre-emptive Rights in the amount of 20,721,957,306 of Series C shares with a nominal value of Rp. 100 (one hundred rupiah) and offering price of Rp.112 (one hundred and twelve rupiah) per share and Implementation of the New Series 1 Warrants 11,825,008,266 shares, so that as of December 31, 2020, the Company's listed its shares in the amount of 67,083,561,082 shares with a value of Rp. 7,530,921,583,200.



**Per 31 Desember 2023,
saham tercatat Perseroan
menjadi 167.708.902.705
saham dengan nilai
Rp. 12.562.188.664.350**

**As of December 31, 2023,
the Company's listed
shares amounted to
167,708,902,705 shares
with a value of
Rp. 12,562,188,664,350**



Kronologi Pencatatan Saham Perseroan Chronological Shares Listing

Pada tanggal 2 Februari 2023, Perseroan kembali mencatatkan sahamnya yang merupakan hasil Penambahan Modal Dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu sebanyak 100.625.341.623 saham Seri D dengan nilai nominal Rp. 50 (lima puluh rupiah) dan harga penawaran Rp.50 (lima puluh rupiah) per saham, sehingga karenanya per 31 Desember 2023, saham tercatat Perseroan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai Rp. 12.562.188.664.350.

On February 2, 2023, the Company re-listed its shares as a result of Capital Increase by Providing Pre-emptive Rights of 100,625,341,623 Series D shares with a nominal value of Rp. 50 (fifty rupiah) and the offering price is Rp. 50 (fifty rupiah) per share, so that as of December 31, 2023, the Company's listed shares amounted to 167,708,902,705 shares with a value of Rp. 12,562,188,664,350.

Resume Pencatatan Saham Perseroan Di Bursa Efek Indonesia Listing of the Company's Shares on the Indonesian Stock Exchange

Aksi Korporasi	Tanggal Pencatatan di Bursa	Jumlah Saham	Akumulasi Jumlah Saham	Jumlah Nominal
Corporate Action	Listing Date on the Exchange	Total Shares	Accumulated Total Shares	Nominal Value (Rp)
Penawaran Perdana Initial Public Offering	28 Juli 1997 July 28, 1997	1.430.000.000	1.430.000.000	715.000.000.000
Penawaran Umum Terbatas I Rights Issue 1	3 Agustus 1999 August 3, 1999	4.004.000.000	5.434.000.000	1.115.400.000.000
Pengurangan Jumlah Saham Reverse Stock	1 Agustus 2006 August 1, 2006		1.358.500.000	1.115.400.000.000
Penawaran Terbatas II Rights Issue 2	22 September 2006 September 22, 2006	8.151.000.000	9.509.500.000	1.930.500.000.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Capital Increase Without Preemptive Rights	05 Oktober 2009 October 5, 2009	507.508.598	10.017.008.598	1.981.250.859.800
Penawaran Terbatas III (Termasuk Pelaksanaan Waran Seri 1) Rights Issue 3 (Including Waran Seri 1 Exercise)	14 Januari 2010 January 14, 2010	18.525.896.412	28.542.905.010	3.833.840.501.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pre-emptive rights issue	19 Agustus 2011 August 19, 2011	2.854.000.000	31.396.905.010	4.119.240.501.000
Penambahan Modal Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu Pre-emptive rights issue	29 Desember 2015 December 29, 2015	3.139.690.500	34.536.595.510	4.276.225.026.000
Penawaran Umum Terbatas IV Rights Issue 4	6 April 2017 April 6, 2017	20.721.957.306	55.258.552.816	6.348.420.756.600
Pelaksanaan Waran Seri 1 Baru Implementation of the New 1 Series Warrant	6 April 2017 April 6, 2017	11.825.008.266	67.083.561.082	7.530.921.583.200
Penawaran Umum Terbatas V Rights Issue 5	2 Februari 2023 February 2, 2023	100.625.341.623	167.708.902.705	12.562.188.664.350

Profesi dan Lembaga Penunjang

Supporting Institutions and Professionals

Informasi Penggunaan Jasa Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang jasanya dipergunakan Perseroan untuk tahun 2023 sebagai berikut :

Information on the Use of Public Accountants and Public Accounting Firms whose services are used by the Company for 2023 are as follows:

Profesi atau Lembaga Penunjang Pasar Modal Profession or Capital Supporting Institutions		
Akuntan Publik	Public Accountant	TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan Member of BDO International Limited
Alamat	Address	Prudential Tower lantai 17, Jl. Jend. Sudirman Kav. 79 Jakarta 12910, Indonesia Telp. +62 21 5795 7300, Fax. +62 21 5795 7301
Periode Penugasan	Assignment Period	Audit Laporan Keuangan Konsolidasian Tahunan Perseroan Tahun 2023 Audit of the Company's Annual Consolidated Financial Statements for 2023.
Informasi Jasa Yang Diberikan	Information Services Provided	Audit Laporan Keuangan Tahunan Annual Financial Report Audit
Biaya Audit Laporan Keuangan Tahunan 2023	2023 Annual Financial Statement Audit Fee	Rp. 1,433.000.000.- (Satu milyar empat ratus tiga puluh tiga juta rupiah) (One billion four hundred thirty three million rupiah)

Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik beserta jaringan/asosiasi/aliansinya, yang ditunjuk tidak memberikan jasa non audit.

Public Accountants and Public Accounting Firms and their networks/associations/allies, which are appointed do not provide non-audit services.

Nama dan alamat Lembaga dan/atau Profesi Penunjang Pasar Modal selain AP dan KAP yang jasanya dipergunakan Perseroan untuk tahun 2023 antara lain:

Name and address of Capital Market Supporting Institutions and/or Professionals other than Public Accountants and Public Accounting Firms whose services are used by the Company for 2023 include the following:

Profesi atau Lembaga Penunjang Pasar Modal Profession or Capital Supporting Institutions	Alamat Address
<p>Penilai / Appraisal KJPP Kusnanto & Rekan Gedung Citywalk Sudirman Lantai 6 Jl. K.H. Mas Mansyur No. 121, Jakarta 10220 Tel : 021 2555 8778 Fax : 021 2555 6665 Email : kjpp.knr@gmail.com</p>	<p>Notaris/Notary Nitra Reza, SH., M.Kn. Jl. Raya Pajajaran No. 99-D, RT.01, RW.03 Bantar Jati, Bogor, Jawa Barat 16153 Tel./Fax : 0251 8394656</p>
<p>Penilai / Appraisal KJPP Salam & Rekan Jl. Taman Jelita Utara No.8B 5, RT.4/RW.10, Rawamangun Kec. Pulo Gadung, Jakarta 13220 Tel : 021 2485 495</p>	<p>Notaris/Notary Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn. Kompleks Kahfi One Unit 9J, Jl. Moh. Kahfi 1 No. 41 RT.6, RW.1, Kel. Cipadak, Kec. Jagakarsa, Jakarta 12630</p>
<p>Penilai / Appraisal KJPP Susan Widjojo & Rekan Menara Batavia Lantai 28, Jl. KH. Mas Mansyur Kav.126 Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta 10220 Tel : 021 5795 0505 Fax : 021 5795 0555</p>	<p>Biro Administrasi Efek/Securities Administration Bureau PT Raya Saham Registra Gedung Plaza Sentral Lantai 2 Jl. Jend. Sudirman Kav. 47- 48, Jakarta 12930 Tel. : 021 252 6666 Fax. : 021 252 5028</p>
<p>Penilai / Appraisal KJPP Suwendho Rinaldy & Rekan Rasuna Office Park WO 01-02, RT.17/RW.1, Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta 12960 Tel : 021 8370 8026</p>	

Fasilitas Pendukung

Supporting Facilities

Untuk menunjang konsep Kota Mandiri, telah dikembangkan berbagai fasilitas pendukung yang memberikan nilai tambah bagi kawasan Sentul City, antara lain sebagai berikut :

1. Taman Budaya menjadi Taman Budaya Edutainment Center (TBEC)

Berada dalam area 5 Ha, TBEC merupakan fasilitas rekreasi dan pendidikan terpadu yang sarat dengan berbagai fasilitas menarik. TBEC mempunyai 4 pusat kegiatan (center) yaitu:

1. Adventure Center : berisi kegiatan Eko Wisata, Out bound, Experimental learning.
2. Green Center : terdiri dari Nature Center, Animal Ecosystem.
3. Cultural Center : fasilitas pembelajaran Seni dan Budaya, seperti membatik, musik.
4. Facility Center : fasilitas terpadu, termasuk akomodasi, restaurant dan tempat gathering.

2. Fasilitas Pendidikan

2.1. International Boarding School Pelita Harapan

Yayasan Pendidikan Pelita Harapan telah membangun dan mengelola sekolah Pelita Harapan di atas tanah seluas 10 hektar, yang telah beroperasi secara komersial pada tahun 1993.

Sekolah ini mendidik siswa tingkat Sekolah Dasar hingga Sekolah Menengah Umum dengan menggunakan kurikulum Indonesia dengan bahasa pengantar Indonesia dan Inggris.

2.2. Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah

Dengan luas areal 8.000 m², saat ini sudah dibangun Sekolah Dasar sampai dengan Sekolah Menengah Pertama dan akan dikembangkan sampai Sekolah Menengah Umum. Fajar Hidayah menggunakan kurikulum nasional plus, yang berbasis Islam.

2.3. Sekolah Amal Kasih

Dimiliki oleh Yayasan Amal Kasih, sekolah ini didirikan di areal seluas 2.000 m², dan dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendidikan untuk tingkat Taman Kanak-Kanak sampai dengan Sekolah Dasar.

2.4 Sekolah Nasional Plus BPK Penabur

Sekolah Kristen yang dikelola oleh Badan Pendidikan Kristen cabang Bogor ini, merupakan sekolah unggulan dengan kurikulum yang sangat maju. Perkembangan penambahan jumlah siswa yang demikian pesat sejak beroperasi pada tahun 2008, sehingga pembangunan terus dilanjutkan disertai penambahan luas lahan hingga

To support self-sustaining town concept, the Company has established and built a wide range of supporting facilities to give more added value to Sentul City, as follows:

1. Taman Budaya as Taman Budaya Edutainment Center (TBEC)

Built on a 5 hectare area, TBEC provides public facility and integrated education with fully of interesting facilities. TBEC has 4 center of activities, namely:

1. Adventure Center: Eco-Tour, Out bound, Experimental learning.
2. Green Center: Nature Center, Animal Ecosystem.
3. Cultural Center: Arts and Cultures learning facilities, such as preparing batik, music, etc.
4. Facility Center: integrated facility, including accommodation, restaurant and gathering.

2. Education Facilities

2.1. Pelita Harapan International Boarding School

Pelita Harapan International Boarding School Yayasan Pendidikan Pelita Harapan has built and managed Pelita Harapan International Boarding School on area of 10 hectare, commercially operated since 1993.

The school includes elementary school until senior high school, adopting Indonesian curriculum with Bahasa Indonesia and English as media of communication.

2.2. Fajar Hidayah Integrated Islamic School

The school is built on an area of 8,000 m², consisting of Elementary School to Junior High School, and it is planned to build Senior High School. Fajar adopts national plus curriculum, based on Islam.

2.3. Sekolah Amal Kasih

Owned by Yayasan Amal Kasih, the school is built on an area of 2,000 m², completed with learning facilities for Kindergarten and Elementary School students.

2.4. Sekolah Nasional Plus BPK Penabur

The Christian School managed by Badan Pendidikan Kristen (Christianity Education Board) Bogor Branch, which is a superior school with very advanced curriculum. Fast growing students within 2 years as of the operation in 2008, so the development can be continued and additional land up to 1 Ha. The school includes



Taman Budaya Edutainment Center



International Boarding School Pelita Harapan



Kompleks Andalusia Islamic Centre Sentul City



Sekolah Nasional Plus BPK Penabur



Sampoerna Academy Sentul



Universitas Trisakti



BCA Learning Institute



Sentul Highlands Golf Club



McDonald's Restaurant

Fasilitas Pendukung Supporting Facilities

mencapai hampir 1 Ha. Sekolah ini mendidik siswa tingkat Kelompok Bermain, Taman Kanak-Kanak, Sekolah Dasar dan untuk Sekolah Menengah Pertama akan mulai dibuka tahun ajaran 2012/2013.

2.5 Kompleks Sentul Islamic Centre

Sarana ini merupakan realisasi Sentul City dalam penyediaan fasilitas pendidikan dan keagamaan. Fasilitas pendidikan dan keagamaan Islami ini dikelola oleh Yayasan Pusat Islam Andalusia Bukit Sentul, yang merupakan kerjasama antara Yayasan Tazkia, Yayasan Daarut Tauhid, Yayasan Fajar Hidayah dan PT. Sentul City Tbk.

Fasilitas ini terdiri atas 2 (dua) kegiatan utama yaitu Islamic Center dengan Masjid Andalusia dan Institut TAZKIA atau Institut Agama Islam Tazkia adalah sebuah perguruan tinggi swasta di Bogor, Indonesia. Sejak 30 Juli 2019, STEI Tazkia sudah berganti dari Sekolah Tinggi menjadi Institut dengan nama Institut Agama Islam Tazkia. Total lahan kompleks ini adalah sekitar 2,4 hektar.

2.6 Sampoerna Academy Sentul

Beralamat di Jl. MH. Thamrin, Cijayanti, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16810. Sampoerna Academy menawarkan pengalaman belajar yang inovatif yang mempersiapkan anak-anak Anda untuk menghadapi tantangan di masa depan. Dalam lingkungan kami yang positif, melindungi, dan mengasuh, siswa dapat belajar dengan cara terbaik mereka serta tumbuh menjadi anak berprestasi tinggi dan pembelajar seumur hidup. Sampoerna Academy memberlakukan kurikulum Cambridge.

2.7 Universitas Trisakti

Kampus FEB Trisakti - Sentul City, beralamat di Jl. MH. Thamrin, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat 16810.

2.8. BCA Learning Institute

Beralamat di Jl. Pakuan No.3, Sumur Batu, Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat 16810.

BCA Learning Institute adalah sarana pembelajaran dengan fasilitas yang lengkap dan nyaman. BCA Learning Institute dirancang untuk menjadikan pembelajaran sebagai hal yang mudah dan menyenangkan. Berlokasi di daerah Sentul yang relatif masih hijau, diharapkan proses pembelajaran menjadi semakin optimal, peserta akan lebih fokus dan bergairah dalam belajar, serta suasana yang mendukung setiap insan baik peserta pelatihan, trainer maupun karyawan BLI menjadi lebih kreatif.

3. Sentul Highlands Golf Club

Lapangan golf 18 holes ini semula bernama Padang

preschool, kindergarten and elementary school while junior high school is planned to be opened in the academic year of 2012/2013.

2.5. Sentul Islamic Center Complex

This is a realization of Sentul City's commitment to providing Islamic education and religious facilities. It will be managed by Yayasan Islamic Center Sentul City which is collaboration between Yayasan Tazkia, Yayasan Daarut Tauhid, Yayasan Fajar Hidayah and PT. Sentul City Tbk.

This facility consists of 2 (two) main activities, namely the Islamic Center with the Andalusia Mosque and the TAZKIA Institute or the Tazkia Islamic Institute is a private university in Bogor, Indonesia. Since July 30 2019, STEI Tazkia has changed from a High School to an Institute under the name Tazkia Islamic Religious Institute. The total land area of this complex is about 2.4 hectares.

2.6. Sampoerna Academy Sentul

Addressed at Jl. MH. Thamrin, Cijayanti, Kec. Babakan Madang, Bogor Regency, West Java 16810. Sampoerna Academy offers innovative learning experiences that prepare your children for the challenges of the future. In our positive, protective, and nurturing environment, students can learn at their best and grow into high achievers and lifelong learners. Sampoerna Academy applies the Cambridge curriculum.

2.7. Trisakti University

FEB Trisakti Campus - Sentul City, address at Jl. MH. Thamrin, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor, West Java 16810.

2.8. BCA Learning Institute

Addressed at Jl. Pakuan No.3, Batu Wells, Babakan Madang, Bogor Regency, West Java 16810.

BCA Learning Institute is a learning facility with complete and comfortable facilities. The BCA Learning Institute is designed to make learning easy and fun. Located in the relatively green area of Sentul, it is hoped that the learning process will become more optimal, participants will be more focused and passionate in learning, and an atmosphere that supports everyone, both training participants, trainers and BLI employees, will become more creative.

3. Sentul Highlands Golf Club

This 18 holes golf court was formerly named Padang

Golf Satelindo, lalu berubah menjadi Padang Golf Mentari dan saat ini menjadi Sentul Highlands Golf Club, dirancang oleh Gary Player yang merupakan salah satu pegolf profesional dan arsitek lapangan golf dengan reputasi internasional. Dibangun di atas tanah seluas kurang lebih 84 hektar, padang golf ini dilengkapi dengan club house, restoran, VIP meeting room, kolam renang dan lapangan tenis.

4. Transportasi Umum

Sarana transportasi bagi karyawan, para penghuni perumahan serta masyarakat umum dari atau menuju kawasan Sentul City, saat ini telah dibuka jalur APTB yang menghubungkan Sentul City ke tiga Terminal Utama Jakarta yaitu Blok M, Grogol dan Rawamangun p.p. Moda transportasi lain yang masuk ke kawasan Sentul City antara lain:

- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Laladon, Bubulak, PP rute trayek 05;
- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Ciawi PP rute trayek T02;
- Bogor- Sentul City PP rute trayek Trans Pakuan;
- Babakan Madang, Sentul City, Kandang Roda (Jalan Raya Jakarta Bogor) rute trayek 044A.

5. Pusat Penanggulangan dan Pembinaan Narkoba Terpadu

Dimiliki dan dikelola oleh Yayasan Kasih Mulia yang dipimpin oleh Romo Lambertus Somar, MSc, Pusat Penanggulangan dan Pembinaan Narkoba Terpadu bernama Kedhaton Parahita ini dibangun di atas areal seluas 2 hektar dengan bangunan yang terdiri dari 2 bagian, yaitu Panti Rehabilitasi dan Wisma retreat berbintang lima.

6. Mall Bellanova

Dibangun di areal seluas 43.000 m² dengan luas bangunan 12.000 m², Mall Bellanova merupakan pusat perbelanjaan bernuansa country berlokasi sangat strategis yaitu di pinggir tol Jagorawi dengan akses pintu tol sendiri. Selain dilengkapi dengan food court, Hypermart, Cinema 21, billiard Center, area entertainment keluarga dan ATM Center. Mall ini juga menawarkan konsep unik karena ditunjang pula dengan rekreasi outdoor di alam pegunungan.

7. Keamanan

Sejak tahun 2005, Perseroan telah mengadakan pembaruan manajemen keamanan dengan komitmen untuk meningkatkan penjagaan keamanan dan melindungi penghuni serta pengunjung di kawasan Sentul City selama 24 jam. Hal tersebut ditunjang oleh anggota security yang terseleksi, terampil dan terpadu, yang ditunjuk sebagai pelaksana pelayanan keamanan di kawasan Sentul City.

8. SPBU Pertamina

Merupakan sarana pengisian bahan bakar bagi penghuni dan pengunjung Sentul City, yang dilengkapi dengan bengkel, perawatan dan kios minyak pelumas. Keberadaan SPBU seluas total 1 ha ini, mempermudah warga dan pengunjung Sentul City untuk mengisi bahan bakar dengan lancar dan nyaman.

Golf Satelindo, and then renamed as Padang Golf Mentari and today it is named Sentul Highlands Golf Club, designed by Gary Player who is a professional golfer and internationally-reputable golf court architect. Built on an area of ±84 hectare, this golf court is equipped with club house, restaurant, VIP meeting room, swimming pool and tennis court.

4. Public Transportation

Transportation facilities for employees, house tenants and public communities from or to Sentul City are currently made available through the opening of Integrated Border Transit Busway access connecting Sentul City to three Main Terminals in Jakarta e.g. Blok M, Grogol and Rawamangun roundtrip. Other transportation modes to Sentul City area are:

- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Laladon, Bubulak, Roundtrip Trajectory Route 05;
- Cileungsi, Cibubur, Citeureup, Sentul City, Ciawi Roundtrip trajectory route T02;
- Bogor-Sentul City Trans Pakuan Roundtrip Trajectory Route;
- Babakan Madang, Sentul City, Kandang Roda (Jakarta - Bogor Street) 044A trajectory route.

5. Integrated Drugs Patient Care and Rehabilitation Center

Owned and managed by Yayasan Kasih Mulia with Romo Lambertus Somar, MSc, being director, the Integrated Drugs Patient Care and Rehabilitation Center called Kedhaton Parahita is built on an area of 2 hectare consisting of 2 buildings, namely Rehabilitation House and five-star retreat house.

6. Mall Bellanova

Built on an area of 43,000 m² with building extent of 12,000 m², Mall Bellanova is a country-style shopping center located on a strategic area, namely at the edge of Jagorawi toll road which is accessible from the tollgate. Equipped with food court, Hypermart, Cinema 21, billiard Center and family entertainment area and ATM center. This mall offers a unique concept supported with outdoor recreation in the mountain panorama.

7. Security

Since 2005, the company upgraded its security management with a commitment to increasing security aspect and providing 24-hours protection for residents and visitors of Sentul City. It is supported by qualified and skilled security personnel who are assigned to maintain the security within Sentul City area.

8. Pertamina Gas Station

Serving as a filling gas station for residents and visitors of Sentul City, equipped with repair and maintenance shop and lube kiosk. With a total area of 1 ha, this filling gas station will allow residents and visitors of City to fuel their vehicles conveniently.

Fasilitas Pendukung Supporting Facilities

9. Terminal Bis

Terminal bis ini dibangun untuk melayani warga Sentul City yang menggunakan transportasi umum untuk kemudahan mobilitas warga dan pengunjung baik ke Jakarta maupun ke Bogor dan sebaliknya.

Secara internal kawasan, moda transportasi umum dilayani oleh kendaraan angkutan mini yang secara terjadwal mengelilingi seluruh penjuru kawasan Sentul City.

10. Water Treatment Plant (WTP)

Dibangun di atas lahan seluas 2 hektar sebagai prasarana utama bagi kawasan dengan debit 80 liter/detik. WTP ini memperoleh bahan baku dari air hujan dan sungai pada musim penghujan, yang ditampung pada danau seluas 4 hektar. Pengolahan ini menghasilkan standar mutu air yang tinggi dan siap diminum dan disalurkan ke setiap rumah melalui sistem gravitasi.

Selain sumber air dari WTP ini, kawasan Sentul City juga mendapatkan pasokan PDAM Bogor melalui jaringan pipa air yang diinvestasikan oleh Perseroan dengan total nilai investasi Rp 22 miliar, yang memiliki kapasitas 200 liter per detik.

11. Sewage Treatment Plant

Sewage Treatment Plant (STP) ini merupakan sistem Pengolahan Air Kotor Buangan Rumah Tangga yang dibangun di atas lahan seluas 14.860 meter persegi, dengan kapasitas 1.200m³/hari. Effluen dari STP dapat dimanfaatkan untuk penyiraman taman.

12. Indomart

Merupakan fasilitas belanja tingkat lingkungan yang memudahkan warga kompleks perumahan untuk berbelanja berbagai kebutuhan pokok atau harian. Fasilitas ini dibangun di dekat Alam Fantasia, dan memiliki lapangan parkir yang luas.

13. Ruko

Ruko merupakan sarana usaha dan sekaligus dapat berfungsi sebagai rumah tinggal dilantai atasnya. Di kawasan Sentul City telah dibangun sekitar 340 ruko dengan berbagai ukuran dan tipe di 4 kluster (Plaza Niaga 1, Plaza Niaga 2, Plaza Amsterdam dan Plaza Victoria). Usaha-usaha yang menempati ruko-ruko tersebut antara lain rumah makan, bar, café, toko-toko, kantor, klinik, apotik, salon, gym, pijat reflexiologi dan aneka usaha lainnya.

14. Rainforest Hotel

Spa yang dilengkapi dengan fasilitas 33 kamar, kolam renang, karaoke, café & resto, function room dan meeting room yang juga dapat dipergunakan untuk pesta ulang tahun/perkawinan.

15. Sentul International Convention Center (SICC)

Gedung serba guna ini memiliki kapasitas 12.000 orang dan telah beroperasi sejak Desember 2008. Berbagai kegiatan yang dapat dilaksanakan di Gedung ini adalah konser musik, seminar dan lain-lain.

9. Bus Station

The bus terminal was built to serve Sentul City residents who use public transportation to facilitate the mobility of residents and visitors both to Jakarta and Bogor and vice versa.

The public transportation mode is internally served by mini transport vehicles with scheduled operation all over the corners of Sentul City area.

10. Water Treatment Plant (WTP)

Built on 2 hectares of land as the main infrastructure for the area with a flow rate of 80 liters/second. This WTP is supplied by rainwater and river during rainy season, where the water is accommodated on a 4 hectare reservoir. This treatment plant produces high quality potable water and distributed to each house via gravitational system.

Apart from the water source from this WTP, Sentul City is supplied from PDAM Bogor via company-invested pipelines with investment value of Rp 22 billion, having capacity of 200 liter per second.

11. Sewage Treatment Plant

Sewage Treatment Plant (STP) is a system of Household Waste Water Treatment which is built on an area of 14,860 square meters, with a capacity of 1,200m³ / day. Effluent from STP can be used for watering the park.

12. Indomart

This is a shopping facility at the neighborhood level that makes it easy for residents of the housing complex to shop for various basic or daily needs. The facility is built near Alam Fantasia and has a large parking lot.

13. Shophouse

It serves as store with living space on the upstairs floor. There are about 340 ruko built in Sentul City with different sizes and types consisting of 4 clusters (Plaza Niaga 1, Plaza Niaga 2, Plaza Amsterdam dan Plaza Victoria). Business activities taking place in that ruko includes restaurant, bar, cafe, shops, offices, clinic, pharmacy, salon, gym, reflexology and other undertakings.

14. Rainforest Hotel

It is a spa consisting of 33 rooms, swimming pool, karaoke, café and restaurant, function room and meeting room that can also be used for birthday/wedding party.

15. Sentul International Convention Center (SICC)

This multipurpose building accommodates 12,000 persons and started operation since December 2008. Many activities can be held in this place, including music concert, seminar, etc.



16. Sentul City Off Road Park

Difokuskan pada pelatihan off road dan otomotif ditambah dengan penyelenggaraan acara-acara yang dapat menarik dan menghibur. Sentul City Off Road Park tersebut menempati areal seluas lebih kurang 10 hektar.

17. Sales Office

Dengan luas bangunan 2.800 m² diatas lahan 1 Ha, MG sudah mulai beroperasi pada awal tahun 2010. Gedung ini juga berfungsi sebagai kantor operasional terpadu untuk PT Sentul City Tbk. Dengan dilengkapi taman tematik "Knowledge Garden" dan terkoneksi dengan Eco Park, maka gedung ini menjadi salah satu icon pengembangan Sentul City yang merepresentasikan City of Innovation dengan 4 pilar pengembangannya.

18. Jalan Tol Bogor Outer Ring Road

Dengan beroperasinya jalan tol sepanjang ±3,8 kilometer ini adalah jalan alternatif menuju Sentul City dari Bogor maupun sebaliknya, sehingga jarak tempuh dari Sentul City ke Kota Bogor ± 5 menit dan akan meningkatkan lalu-lintas dari dan ke Sentul City menjadi 23.000 kendaraan per hari.

19. SICC Office Tower

Gedung bertingkat 12 lantai dengan luas ±7.000 meter persegi ini mulai dibangun bulan Oktober 2008 dan beroperasi 2010.

20. Bank

Bank yang telah membuka kantor di Kawasan Sentul City adalah Bank CIMB Niaga, Bank Jasa Jakarta dan Bank Mandiri, Bank Central Asia, BRI & Bank BNI.

21. Redy Rahadian Studio

Studio pembuatan patung dari seniman Redy Rahadian

22. Harris Hotel

Harris Hotel merupakan Hotel bintang 3+ yang dibangun di lokasi paling strategis di Central Bussiness Districk Sentul City, tidak jauh dari pintu masuk tol Sentul City. Hotel yang berada pada lahan seluas 12.498 m² ini pada tahap pertama telah memiliki 160 kamar. Dengan beroperasinya Hotel tersebut semakin melengkapi fasilitas yang berada kawasan Sentul City.

23. Ecoart Park

Bersebelahan dengan lokasi Pasar Ah Poong Sentul City, Ecoart Park merupakan taman pendidikan yang dilengkapi dengan permainan yang memiliki makna pendidikan ilmiah dengan cara yang menyenangkan karena disamping belajar anak-anak dapat bermain dengan peralatan ini. Dipadukan dengan hasil karya seni yang mempunyai nilai seni yang tinggi.

24. Pasar Ah Poong Sentul City

Dengan memanfaatkan potensi alam Sungai Cikeas dipadukan dengan kekayaan resep tradisional Indonesia, Pasar Ah Poong Sentul City menjadi tujuan

16. Sentul City Off Road Park

It emphasizes on the off road automotive training plus attractive entertainments. The Sentul City Off Road Park occupies an area of approximately 10 hectare.

17. Sales Office

With the building extent of 2,800 m² upon 1 Ha land, MG commenced operating at the early 2010. The Building is functioned as integrated operational office for PT Sentul City Tbk. Completed with thematic part "Knowledge Garden" and connected with Eco Park, the building is one of the icon of Sentul City development representing City of Innovation with 4 pillars of its development.

18. Bogor Outer Ring Road

With the operation of toll road for the length of ±3,8 kilometers which is an alternative way to Sentul City from Bogor or vice versa, so the range from Sentul City to Bogor City will only take ± 5 minutes and expected to start the traffic from and to Sentul City into 23,000 vehicles per day.

19. SICC Office Tower

This 12-storey building with an area of ± 7,000 square meters was built in October 2008 and started operation in 2010.

20. Banks

In Sentul City, several banks operate including Bank CIMB Niaga, Bank Jasa Jakarta, Bank Mandiri, Bank Mandiri, Bank Central Asia, BRI, and BNI.

21. Redy Rahadian Studio

Sculpture studio owned by artist Redy Rahadian

22. Harris Hotel

Harris Hotel is a 3+ star hotel which is built in the most strategic location at Central Bussiness District Sentul City not far from Sentul City toll entrance gate. The hotel occupying an area of 12,498 m² has operated 160 rooms during its first phase. The existence of this hotel completes the existing facilities of Sentul City.

23. Ecoart Park

Situated adjacent to Ah Poong Market Sentul City, Ecoart Park is an educational park that comes with games for scientific education intended for children to learn in fun way because besides learning children can play with this equipment. Combined with works of art that have high artistic value.

24. Ah Poong Market Sentul City

Taking the advantage of natural potentis of Cikeas River and in combination with Indonesian traditional recipes Ah Poong Market Sentul City has become

Fasilitas Pendukung Supporting Facilities

wisata baru di kawasan Sentul City dan merupakan Pasar Apung pertama di wilayah Jabodetabek.

25. Hotel Neo + Green Savana

Berlokasi di sebelah Taman Budaya, Hotel ini memiliki konsep green roof yang tidak dimiliki oleh berbagai hotel lain. Menyediakan fasilitas hotel bintang 3 dengan jumlah 70 kamar dan ruangan meeting dengan kapasitas 300 pax.

26. Rumah Sakit EMC Sentul

Rumah sakit internasional berlokasi di CBD Sentul City, seluas 2,5 hektar untuk tahap I.

27. Pasar Bersih

Pasar yang menyediakan berbagai kebutuhan pokok sehari-hari termasuk berbagai macam jajanan dan menu untuk sarapan.

28. The Alana Hotel & Conference Center - Sentul City

Hotel dengan brand Alana pertama di Jawa Barat. Hotel ini merupakan tujuan bisnis dan liburan yang menonjolkan pesona budaya dan desain tradisional Jawa, terletak strategis di daerah yang terkenal dan berkembang di Sentul City, hanya 30 menit dari Jakarta dan 10 menit dari Bogor.

Memiliki 271 kamar yang di desain khusus yang terbagi kedalam 4 tipe yaitu; Deluxe, Deluxe dengan Pemandangan Kolam Renang, Suite dan President Suite. Semua kamar kami adalah tempat menginap yang tepat untuk beristirahat, membuat anda nyaman dan nyenyak ketika tidur di malam hari. Hotel ini dilengkapi dengan ruang rapat, kolam renang, tempat bermain anak, sky lounge, bakery corner, fitness center dan spa.

29. IKEA

IKEA Sentul City telah dibuka dengan menempati lahan seluas 15.345 meter persegi. Toko furnitur asal Swedia ini menghadirkan 30 inspirasi ruang untuk menata rumah dan menjual sekitar tujuh ribu items. IKEA Sentul City juga bekerjasama dengan pengusaha UMKM untuk mempromosikan produknya.

30. SPBU Shell Sentul City

Pada tahun 2019, SPBU Shell Sentul City telah siap melayani warga Sentul City dan masyarakat umum lainnya. Dengan keberadaan dan beroperasinya SPBU Shell Sentul City semakin melengkapi fasilitas yang ada dan menghadirkan pilihan bagi masyarakat di kawasan Sentul City dan sekitarnya.

31. AEON MALL Sentul City

Pada akhir tahun 2020 AEON Mall Sentul City, mulai beroperasi dan dibuka untuk umum. Lokasi AEON Mall Sentul City adalah di Jl. M. H. Thamrin, Kel. Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, Jawa Barat, memiliki jumlah tenant 270 toko. Kehadiran AEON Mall Sentul City melengkapi dan menambah fasilitas di Kawasan Sentul City.

new tourist destination in Sentul City and is the first Floating Market in the Greater Jakarta area.

25. Neo + Green Savana Hotels

Situated next to the Cultural Park the Hotel adopts green roof concept which cannot be found in other hotels. With 3 star facilities the Hotel has a total of 70 rooms and a meeting room with a capacity of 300 pax.

26. EMC Sentul Hospital

An international hospital is located in the CBD of Sentul City, area of 2.5 hectares for phase I.

27. Pasar Bersih

The market provides a variety of basic daily needs, including a wide variety of snacks and menus for breakfast.

28. The Alana Hotel & Conference Center - Sentul City

The first hotels with the Alana brand in West Java. This hotel is a business and leisure destination that highlights the traditional Javanese cultural and design charm, strategically located in the famous and developing area of Sentul City, only 30 minutes from Jakarta and 10 minutes from Bogor.

It has 271 specially designed rooms which are divided into 4 types; Deluxe, Deluxe with Pool View, Suite and President Suite. All rooms are the right places to stay for rest, make you comfortable and restful when sleeping at night. The hotel is equipped with meeting rooms, swimming pools, children's playgrounds, sky lounge, bakery corner, fitness center and spa.

29. IKEA

IKEA Sentul City has been opened by occupying an area of 15,345 square meters. This Swedish furniture store presents 30 inspirational spaces to organize a home and sell around seven thousand items. IKEA Sentul City also cooperates with MSME entrepreneurs to promote their products.

30. Shell Gas Station at Sentul City

In 2019, Shell Sentul City gas stations are ready to serve the residents of Sentul City and the general public. With the existence and operation of Shell gas stations, they are increasingly complementing existing facilities and presenting choices for people in the Sentul City and surrounding areas.

31. AEON MALL Sentul City

At the end of 2020, AEON Mall Sentul City began operating and was opened to the public. The location of AEON Mall Sentul City is on Jl. M.H. Thamrin, Kel. Citaringgul, Kec. Babakan Madang, Kab. Bogor, West Java, with a total of 270 stores as tenants. The presence of AEON Mall Sentul City complements and adds to the facilities in the Sentul City area.



Shell Gas Station



Water Treatment Plant (WTP)



Sentul City Sales Office



Sentul International Convention Center



Ecoart Park



Pasar Ah Poong Sentul City



Rumah Sakit EMC Sentul



The Alana Hotel & Conference Center



AEON Mall Sentul City





ANALISIS DAN PEMBAHASAN MANAJEMEN

Management Discussion and Analysis

Perseroan mengalami kenaikan laba neto Rp 484,91 miliar pada tahun 2023 atau naik 290,22% dari tahun sebelumnya yang disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan dari pendapatan segmen utama

The Company experienced an increase in net profit of Rp 484.91 billion in 2023, representing a rise of 290.22% from the previous year. This increase was attributed to a significant rise in revenue from the main segments

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

Umum

Pertumbuhan Ekonomi Indonesia tahun 2023, sebesar 5,05 persen, adalah lebih rendah dibandingkan dengan tahun 2022 yang sebesar 5,31 persen, namun Perseroan berhasil meletakkan pondasi bisnis yang lebih baik dan menumbuhkan kembali kepercayaan konsumen. Kepercayaan konsumen yang sudah mulai tumbuh tersebut berdampak sangat baik pada penjualan produk yang ditawarkan Perseroan.

1. Tinjauan Operasi per Segmen

Perseroan memiliki 2 (dua) segmen usaha yaitu segmen utama di bidang real estat dan segmen lainnya mencakup kegiatan usaha pengelolaan kota, kegiatan wisata, hotel dan bisnis restoran. Pendapatan neto dan laba neto tahun berjalan dari dua segmen usaha tersebut sebagai berikut:

Bidang Usaha	Pendapatan Bersih				Laba Bersih Tahun Berjalan			
Business Fields	Net Income				Net Profit Current Period			
	2023 Rp (Juta/ million)	2022 Rp (Juta/ million)	Pertumbuhan/ Growth	%	2023 Rp (Juta/ million)	2022 Rp (Juta/ million)	Pertumbuhan/ Growth	%
Segmen Utama Main Segment	1.460.114	435.217	1.024.897	235,49	401.072	-214.942	616.014	286,60
Segmen Lainnya Other Segments	260.047	237.621	22.426	9,44	-83.243	47.860	-131.102	-273,93
Total	1.720.161	672.838	1.047.322	155,66	317.829	-167.083	484.912	290,22
Persentase Segmen Utama Terhadap Total Percentage of Main Segments to Total	84,88%	64,68%	97,86%		126,19%	128,64%	127,04%	

Mengacu pada data keuangan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa pendapatan bersih Perseroan dalam tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp 1.047,32 miliar atau sebesar 155,66% dibandingkan tahun 2022. Selain itu dapat dilihat terjadinya peningkatan dari persentase kontribusi pendapatan segmen utama terhadap total pendapatan neto usaha menjadi 84,88% di tahun 2023 dibandingkan sebesar 64,68% di tahun 2022.

Peningkatan terutama disebabkan karena pendapatan dari segmen utama pada tahun 2023 yang berasal dari penjualan Opus Park. Perseroan membukukan kenaikan laba neto Rp 484,91 miliar pada tahun 2023 atau naik 290,22% dari tahun sebelumnya yang disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan dari pendapatan segmen utama dan terjadinya penurunan beban keuangan, pendapatan dan beban operasi lainnya.

General

Indonesia's economic growth in 2023, at 5.05 percent, is lower compared to 2022 which was at 5.31 percent. However, the Company managed to establish a stronger business foundation and regain consumer confidence. The growing consumer confidence has had a very positive impact on the sales of the Company's products.

1. Operations Overview per Segment

The Company's business is grouped into 2 (two) segments, namely the main segment in the real estate sector and other segments consisting of city management, tourism activities, hotels and restaurants. The net income and net profit for the year from the two business segments are as follows:

Referring to the financial data above, it can be seen that the Company's net income in 2023 experienced an increase of Rp 1,047.32 billion or 155.66% compared to 2022. Furthermore, there is an increase in the percentage contribution of the main segment's revenue to the total net operating revenue, which amounted to 84.88% in 2023 compared to 64.68% in 2022.

The increase was mainly due to the revenue from the main segment in 2023, which came from the sale of Opus Park. The Company posted an increase in net profit of Rp 484.91 billion in 2023 or an increase of 290.22% from the previous year which was caused by a significant increase in main segment revenue and a decrease in financial expenses, income and other operating expenses.



2. Tinjauan Keuangan

2. Financial Review

Aset / Asset

Uraian	2023 Rp (juta/million)	2022 Rp (juta/million)	Kenaikan/Penurunan	
			Selisih/Difference Rp (juta/million)	%
Description			Increase/Decrease	
Aset Lancar / Current Assets	3.574.283	4.481.703	-907.420	-20,25
Aset Tidak Lancar / Non-current Assets	16.312.595	12.240.057	4.072.538	33,27
Jumlah Aset / Total Asset	19.886.878	16.721.760	3.165.118	18,93

Perseroan mengalami peningkatan aset pada akhir tahun 2023 sebesar Rp 3.165,12 miliar atau naik 18,93% pada tahun 2023 menjadi sebesar Rp 19.886,88 miliar. Peningkatan ini terjadi karena peningkatan aset tidak lancar sebesar Rp 4.072,54 miliar atau naik 33,27% yang disebabkan karena peningkatan uang muka pembelian tanah, serta penurunan aset lancar sebesar Rp 907,42 miliar atau 20,25% yang berasal dari penurunan persediaan dibandingkan dengan tahun 2022.

The Company experienced an increase in assets at the end of 2023 amounting to Rp 3,165.12 billion or a rise of 18.93% in 2023 to Rp 19,886.88 billion. This increase occurred due to an increase in non-current assets of Rp 4,072.54 billion or a rise of 33.27%, attributed to an increase in advances for land purchases, and a decrease in current assets of Rp 907.42 billion or 20.25%, stemming from a decrease in inventory compared to 2022.

Liabilitas / Liabilities

Uraian	2023 Rp (juta/ million)	2022 Rp (juta/ million)	Kenaikan/Penurunan	
			Selisih/Difference Rp (juta/million)	%
Description			Increase/Decrease	
Liabilitas Jangka Pendek/Current Liabilities	3.060.809	2.216.436	844.374	38,10
Liabilitas Jangka Panjang / Non-current Liabilities	1.684.986	4.182.114	-2.497.128	-59,71
Jumlah Liabilitas / Total Liabilities	4.745.795	6.398.549	-1.652.755	-25,83

Perseroan mengalami penurunan liabilitas sebesar Rp 1.652,76 miliar atau 25,83% pada akhir tahun 2023 dibandingkan posisi liabilitas pada akhir tahun sebelumnya. Penurunan liabilitas tahun 2023 ini terjadi karena penurunan pinjaman bank dan deposit konsumen.

The Company experienced a decrease in liabilities amounting to Rp 1,652.76 billion or 25.83% at the end of 2023 compared to the position of liabilities at the end of the previous year. This decrease in liabilities in 2023 occurred due to a decrease in bank loans and consumer deposits.

Ekuitas

Perseroan mengalami peningkatan ekuitas sebesar Rp 4.817,87 miliar atau 46,67% pada tahun 2023 dibandingkan dengan jumlah ekuitas di akhir tahun 2022. Peningkatan ini terjadi karena Perseroan melakukan peningkatan modal melalui "right issue" pada tahun berjalan 2023.

Equity

The Company experienced an increase in equity of Rp 4,817.87 billion or 46.67% in 2023 compared to the equity amount at the end of 2022. This increase occurred because the Company raised capital through a "rights issue" in the current year of 2023.

Laba Bruto

Perseroan mengalami peningkatan laba bruto tahun 2023 sebesar Rp 322,29 miliar atau 73,61% dibandingkan dengan laba bruto tahun 2022.

Gross profit

The Company experienced an increase in gross profit in 2023 amounting to Rp 322.29 billion or 73.61% compared to the gross profit in 2022. This

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

Peningkatan tersebut dikarenakan terjadinya peningkatan total pendapatan Perseroan, terutama pendapatan dari segmen utama usaha serta penurunan pendapatan dan beban operasional lainnya, serta penurunan beban keuangan.

Laba Neto Tahun Berjalan

Perseroan mengalami kenaikan laba neto Rp 484,91 miliar pada tahun 2023 atau naik 290,22% dari tahun sebelumnya yang disebabkan oleh adanya peningkatan signifikan dari pendapatan segmen utama dan terjadinya penurunan beban keuangan, pendapatan dan beban operasi lainnya.

Laba Komprehensif

Perseroan mengalami laba komprehensif tahun 2023 sebesar Rp 318,38 miliar atau meningkat sebesar Rp 481,22 miliar (295,52%) dibandingkan tahun 2022 yang mengalami rugi komprehensif sebesar Rp 162,84 miliar. Peningkatan tersebut terutama berasal dari laba neto Perseroan pada tahun 2023.

Arus Kas

Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Operasi
Arus kas neto Perseroan digunakan untuk aktivitas operasi mengalami peningkatan sebesar Rp 68,74 miliar pada tahun 2023 dibandingkan dengan tahun sebelumnya, karena terutama adanya peningkatan pembayaran beban operasional dan pemasok serta karyawan.

Arus Kas Neto Digunakan untuk Aktivitas Investasi

Arus kas neto Perseroan digunakan untuk aktivitas investasi meningkat sebesar Rp 4.061,26 miliar pada tahun 2023 dibandingkan dengan tahun 2022, karena adanya penjualan investasi serta pembayaran uang muka pembelian tanah dan proyek.

Arus Kas Neto Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan

Arus kas neto Perseroan diperoleh dari aktivitas pendanaan mengalami peningkatan sebesar Rp 4.082,25 miliar pada tahun 2023 dibandingkan dengan tahun 2022, karena adanya penerimaan pendanaan dari "right issue" serta pembayaran pinjaman bank dan pihak ketiga pada tahun 2023 ini.

Kas dan Setara Kas Pada Akhir Tahun

Kas dan setara kas Perseroan pada tahun 2023 mengalami penurunan sebesar Rp 72,66 miliar

increase was due to the increase in the Company's total revenue, especially revenue from the main business segments, as well as a decrease in other operational income and expenses, and a decrease in financial expenses.

Net Profit for the Current Year

The Company experienced an increase in net profit of Rp 484.91 billion in 2023, representing a rise of 290.22% from the previous year. This increase was attributed to a significant rise in revenue from the main segments and a decrease in financial expenses, as well as other operating income and expenses.

Comprehensive Income:

The Company experienced comprehensive income in 2023 amounting to Rp 318.38 billion, representing an increase of Rp 481.22 billion (295.52%) compared to 2022, which incurred comprehensive losses of Rp 162.84 billion. This increase mainly stemmed from the net profit of the Company in 2023.

Cash flow

Net Cash Flow Used for Operating Activities

The Company's net cash flow used in operating activities increased by Rp 68.74 billion in 2023 compared to the previous year, mainly due to increased payments for operating expenses and suppliers, as well as employees.

Net Cash Flows from Investing Activities

The Company's net cash flow used in investment activities increased by Rp 4,061.26 billion in 2023 compared to 2022, due to the sale of investments and payments for land purchases and projects.

Net Cash Flow Used for Funding Activities

The Company's net cash flow obtained from financing activities increased by Rp 4,082.25 billion in 2023 compared to 2022, due to the receipt of funding from "right issues" and payments for bank loans and third parties in 2023.

Cash and Cash Equivalents at the End of the Year

The Company's cash and cash equivalents decreased by Rp 72.66 billion or 25.03% in 2023



atau 25,03% dibandingkan dengan tahun 2022, karena adanya peningkatan arus kas neto untuk aktivitas operasi serta peningkatan arus kas yang digunakan untuk aktivitas investasi dan peningkatan arus kas neto untuk pendanaan.

compared to 2022, due to the increase in net cash flow for operating activities, as well as the increase in cash flow used for investment activities and the increase in net cash flow from financing.

3. Kemampuan Membayar Utang

Rasio Likuiditas

Perseroan berusaha untuk selalu mempertahankan likuiditas yang sehat secara konsisten. Perseroan menggunakan rasio likuiditas rasio lancar yaitu perbandingan antara aset lancar dengan liabilitas jangka pendek untuk mengukur likuiditas Perseroan. Pada 31 Desember 2023 rasio lancar Perseroan sebesar 116,78% mengalami penurunan dibandingkan dengan periode sebelumnya sebesar 202,20%.

3. Ability to Pay Debt Liquidity Ratio

The Company strives to consistently maintain healthy liquidity. The Company uses the current ratio, which is the comparison between current assets and short-term liabilities, to measure its liquidity. As of December 31, 2023, the Company's current ratio was 116.78%, showing a decrease compared to the previous period of 202.20%.

Rasio Solvabilitas

Perseroan berusaha untuk menjaga posisi keuangan yang kuat untuk memenuhi kewajiban jangka pendek dan jangka panjang. Perseroan menggunakan rasio solvabilitas sebagai berikut: rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas yaitu total utang dibagi total ekuitas, rasio jumlah liabilitas terhadap Aset yaitu total utang dibagi total aset dan Gearing Ratio yaitu utang neto dibagi dengan total modal ditambah utang neto.

Solvency Ratio

The Company strives to maintain a strong financial position to meet short-term and long-term obligations. The Company uses the following solvency ratios: the ratio of total liabilities to equity, which is total debt divided by total equity, the ratio of total liabilities to assets, which is total debt divided by total assets, and the Gearing Ratio, which is net debt divided by total equity plus net debt.

Uraian	2023	2022	Perubahan
Description			Change
Rasio Jumlah Liabilitas terhadap Ekuitas Ratio of Total Liabilities to Equity	31,34%	61,98%	-30,64%
Rasio Jumlah Liabilitas terhadap Aset Ratio of Total Liabilities to Assets	23,86%	38,26%	-14,40%
Gearing Ratio	21,90%	28,32%	-17,61%

Rasio jumlah liabilitas terhadap ekuitas mengalami penurunan menjadi 31,34% pada tahun 2023 dari sebesar 61,98% pada tahun sebelumnya dan untuk rasio jumlah liabilitas terhadap aset juga mengalami penurunan menjadi 23,86% pada tahun 2023 dibandingkan dengan tahun sebelumnya 38,26%. Gearing Ratio juga mengalami penurunan dari 39,51% pada tahun 2022 menjadi 21,90% pada tahun 2023.

The ratio of total liabilities to equity decreased to 31.34% in 2023 from 61.98% in the previous year, and the ratio of total liabilities to assets also decreased to 23.86% in 2023 compared to 38.26% in the previous year. The Gearing Ratio also decreased from 39.51% in 2022 to 21.90% in 2023.

4. Kolektibilitas Piutang

Selama tahun 2023 terjadi penurunan piutang usaha sebesar Rp 64,11 miliar atau sebesar 22,67% menjadi sebesar Rp 218,65 miliar pada tahun 2023 dari Rp 282,76 miliar pada tahun 2022. Berikut rincian dari umur piutang usaha:

4. Accounts Receivable Collectibility

During 2023, there was a decrease in accounts receivable by Rp 64.11 billion or 22.67% to Rp 218.65 billion in 2023 from Rp 282.76 billion in 2022. The following is the details of the age of accounts receivable:

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

Uraian	2023 Rp (juta/million)	2022 Rp (juta/million)	Kenaikan/Penurunan	
			Selisih/Difference Rp (juta/million)	%
Description			Increase/Decrease	
Belum jatuh tempo / Not yet due	16.453	82.354	-65.901	-80,02
Lewat jatuh tempo / Past due:				
Kurang dari 3 bulan / Less than 3 months	39.975	6.703	33.272	496,41
3 - 6 bulan / 3 - 6 months	4.298	88.294	-83.996	-95,13
6 bulan - 1 tahun / 6 months - 1 year	5.118	2.073	3.045	146,89
Lebih dari 1 tahun / More than 1 year	152.806	103.338	49.468	47,87
Total	218.651	282.762	-64.111	-22,67

Perseroan dan Anak Perseroan telah mencadangkan penyisihan kerugian penurunan nilai piutang sejumlah Rp 56,91 miliar dan Rp 59,10 miliar masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Manajemen Perseroan berpendapat bahwa penyisihan piutang ragu-ragu tersebut memadai untuk menutupi risiko kerugian yang mungkin timbul dari tidak tertagihnya piutang usaha tersebut.

The Company and its Subsidiaries have made provisions for impairment losses on receivables of Rp 56.91 billion and Rp 59.10 billion respectively as of December 31, 2023, and 2022. The Company's management believes that these doubtful receivables provisions are adequate to cover the risk of losses that may arise from the non-recovery of these trade receivables.

5. Struktur dan Kebijakan Permodalan Kebijakan Struktur Modal

Perseroan mengelola struktur modal dengan memastikan rasio modal yang sehat dan optimal dengan menjaga keseimbangan antara ekuitas dan utang baik jangka pendek dan jangka panjang untuk menunjang kegiatan usaha, memaksimalkan manfaat bagi pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya.

Struktur Modal

Komposisi struktur modal Perseroan pada tahun 2023 adalah terdiri dari liabilitas sebesar 23,86% dan ekuitas sebesar 76,14%, sementara pada tahun 2022 komposisinya terdiri dari liabilitas sebesar 38,26% dan ekuitas sebesar 61,74%. Berikut rincian struktur modal pada tahun 2023 dan 2022.

5. Capital Structure and Policy Capital Structure Policy

The Company manages the capital structure by ensuring a healthy and optimal capital ratio by maintaining a balance between equity and debt, both short term and long term to support business activities, maximizing benefits for shareholders and other stakeholders.

Capital Structure

The composition of the Company's capital structure in 2023 consists of liabilities amounting to 23.86% and equity amounting to 76.14%, while in 2022, the composition consists of liabilities amounting to 38.26% and equity amounting to 61.74%. Here are the details of the capital structure in 2023 and 2022.

Uraian	2023		2022		Kenaikan/Penurunan	
	Rp (juta/ million)	%	Rp (juta/ million)	%	Selisih/Difference Rp (juta/million)	%
Description					Increase/Decrease	
Liabilitas / Liabilities	4.745.795	23,86	6.398.549	38,26	-1.652.755	-25,83
Ekuitas / Equity	15.141.083	76,14	10.323.211	61,74	4.817.872	46,67
Jumlah Liabilitas dan Ekuitas / Total Liabilities and Equity	19.886.878	100,00	16.721.760	100,00	3.165.118	18,93



6. Prospek Usaha

Perseroan optimis dengan prospek usaha-bisnis properti untuk jangka panjang maupun beberapa tahun ke depan. Bergesernya konsentrasi pengembangan infrastruktur ke arah selatan Jakarta, yang ditandai dengan dicanangkannya pengembangan tol Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) serta dimulainya pembangunan LRT dari Cawang sampai kota Bogor, maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Perseroan mempunyai prospek yang sangat baik di masa mendatang. Pengembangan infrastruktur yang masif menandakan bertumbuhnya jumlah penduduk serta bangkitnya ekonomi yang besar, hal ini terlihat dengan semakin banyaknya fasilitas-fasilitas baru dan hunian-hunian yang terbangun.

Berikut ini, beberapa indikator penting yang berkaitan dengan prospek usaha Perseroan kini dan masa mendatang, sebagai berikut :

- A. Faktor Perkembangan Regional dan Infrastruktur
- Pertumbuhan penduduk, meningkatnya kelas menengah serta berkembangnya area perkotaan di kawasan Jabodetabek telah mengakibatkan meningkatnya kebutuhan sarana hunian serta produk properti lainnya.

Beberapa hal penting yang mendorong perkembangan kawasan adalah :

1. Pengembangan Jalan Sentul - Cipanas; yang mana pembangunannya telah dimulai dan progress lapangan sudah mencapai lebih dari 10 km. Jalan tersebut akan menjadi akses alternatif menuju Cipanas sekaligus membuka akses baru ke arah utara dan timur Sentul City.
2. Pembangunan tol Bogor - Ciawi - Sukabumi (Bocimi) yang telah dimulai, merupakan proyek yang sangat strategis untuk Sentul City, mengingat semakin terbukanya aksesibilitas dari kawasan selatan Bogor - Sukabumi menuju area Sentul City. Hal tersebut akan mengakibatkan semakin besarnya pangsa pasar yang diperoleh Perseroan, baik dari sisi hunian maupun kegiatan komersial dan juga wisata.
3. Pencanaan pembangunan Light Rail Transit (LRT) yang merupakan sarana transportasi masal terintegrasi Jabodetabek akan mempermudah daya jangkauan dari dan ke kawasan Sentul City, sehingga diperkirakan akan meningkatkan jumlah rumah ter huni secara signifikan dalam kurun waktu yang singkat.

6. Business Prospects

The Company is optimistic about the prospects for the property businesses for the long term as well as the next few years. The shift in the concentration of infrastructure development towards the south of Jakarta, which was marked by the announcement of the development of the Bogor Ciawi Sukabumi (Bocimi) toll road and the commencement of the construction of the LRT from Cawang to the Bogor city makes it undeniable that the Company has very good prospects in the future. Massive infrastructure development signifies a growing population and a booming economy. This can be seen by the increasing number of new facilities and residential buildings being built.

Following are some important indicators related to the current and future business prospects of the Company, as follows:

- A. Regional Development and Infrastructure Factors
- Population growth, increasing middle class and the development of urban areas in the Greater Jakarta area have resulted in an increasing need for residential facilities and other property products.

Some of the important things that encourage regional development are:

1. Development of Sentul - Cipanas Road; where construction has started and the progress of the field has reached more than 10 km. The road will be an alternative access to Cipanas as well as open new access to the north and east of Sentul City.
2. The construction of the Bogor - Ciawi - Sukabumi (Bocimi) toll road, which has begun, is a very strategic project for Sentul City, given the increasing accessibility of the southern Bogor - Sukabumi area to the Sentul City area. This will result in a larger market share obtained by the Company, both in terms of residential and commercial activities as well as tourism.
3. The declaration of the construction of the Light Rail Transit (LRT), which is an integrated mass transportation facility for Jabodetabek, will make it easier to reach from and to the Sentul City area, so it is estimated that the number of occupied houses will significantly increase in a short period of time.

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

4. Semakin terbatasnya lahan di barat Jakarta, serta konsentrasi perkembangan industri di timur Jakarta, menjadikan kawasan selatan Jakarta khususnya kawasan Sentul City menjadi pilihan di masa kini dan mendatang.

B. Faktor Topografi dan Iklim

1. Secara tata ruang, kawasan Sentul City yang berada di ketinggian rata-rata 300-500 meter di atas permukaan laut mempunyai karakter yang ideal untuk segala jenis pengembangan properti terlebih lagi untuk hunian. Kawasan Sentul City sarat dengan penghijauan sesuai dengan tata ruang yang mengindikasikan 65% kawasan sebagai penghijauan.

2. Kondisi Topografi dan Iklim tersebut menjadikan Sentul City mempunyai nilai lebih dari sisi estetika kawasan yang berujung pada semakin tingginya harga properti di kawasan Sentul City.

C. Faktor Daya Serap Pasar

Daya serap pasar perumahan kelas menengah dan atas di area Bogor dan sekitarnya masih relatif tinggi. Terlebih lagi permintaan tinggi untuk properti akan tetap terjadi karena populasi Indonesia besar dan muda yang berarti masih banyak pembeli rumah pertama di masa mendatang.

Dengan strategi menghentikan penjualan unit tanah kavling dan fokus memasarkan unit tanah & bangunan, maka perkembangan fisik makin terlihat lebih nyata di kawasan Sentul City, sehingga kepercayaan konsumen semakin hari semakin baik.

D. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

Selain jaringan eksisting tol Jagorawi dan tol Bogor Ring Road; saat ini sudah mulai dikembangkan jalan Poros Tengah - Timur yang membuka alternatif area Sentul ke Cipanas; jalan tersebut merupakan rencana Pemerintah Pusat untuk mengantisipasi perkembangan area Jonggol dan berhubungan langsung dengan akses ke Cianjur, Bekasi dan Cikarang.

Selain itu rencana jaringan tol baru yang merupakan perpanjangan tol Jagorawi ke arah Sukabumi, Cianjur dan Bandung yang merupakan jaringan tol poros Selatan Jawa; hal tersebut menjadikan kawasan Sentul City akan menjadi sangat strategis dan makin mudah diakses baik dari arah utara, barat, timur dan selatan.

4. The increasingly limited land in West Jakarta, as well as the concentration of industrial development in East Jakarta, make the southern part of Jakarta, especially the Sentul City area, a current and future option.

B. Topographical and climatic factors

1. From a spatial perspective, the Sentul City area, which is located at an average altitude of 300-500 meters above sea level, has an ideal character for all types of property development, especially for residential purposes. The Sentul City area is full of greenery in accordance with the spatial plan which indicates 65% of the area is reforestation.

2. These topographic and climatic conditions make Sentul City have more value from the aesthetic side of the area which has led to higher property prices in the Sentul City area.

C. Market Absorption Factor

The absorption capacity of the middle and upper class housing market in the Bogor and surrounding areas is still relatively high. Moreover, the high demand for property will continue to occur due to Indonesia's large and young population which means there will still be many first-time home buyers in the future.

With the strategy of stopping the sale of plots of land and focusing on marketing land & building units, physical developments are becoming more visible in the Sentul City area, so that consumer confidence is getting better day by day.

D. Location and Accessibility Factors

In addition to the existing Jagorawi toll road network and the Bogor Ring Road toll road; Currently, the Axis Middle - East road has begun to be developed which opens an alternative to the Sentul area to Cipanas; The road is a part of the Central Government plans to anticipate the development of the Jonggol area and is directly related to access to Cianjur, Bekasi and Cikarang.

In addition, the plan for a new toll road network which is an extension of the Jagorawi toll road to Sukabumi, Cianjur and Bandung, which is a toll road network on the South Java axis makes the Sentul City area to be very strategic and more accessible from the north, west, east and south.



Dengan demikian pengembangan berbagai produk properti akan lebih mudah diserap pasar karena produk-produk tersebut akan mempunyai pasar yang lebih besar dibanding dengan daerah lainnya.

E. Faktor Land Bank

Perseroan memiliki tanah yang belum dikembangkan sekitar 1.300 Ha dari ijin lokasi sekitar 3.100 Ha, sedangkan Anak Perseroan BJA yang dikenal dengan Sentul Nirwana memiliki tanah yang belum dikembangkan sekitar 12.000 Ha, dari ijin lokasi 30.000 Ha.

Besarnya tanah yang belum dikembangkan tersebut memberikan keleluasaan bagi Perseroan untuk mengembangkan berbagai jenis properti unggulan dan variasi, sesuai dengan segmentasi pasar serta target pasar yang dituju.

F. Faktor Kelengkapan Fasilitas

Pengembangan Sentul City yang telah berlangsung selama lebih dari 20 tahun sampai saat ini, bisa dijadikan referensi penting akan lengkapnya segala fasilitas yang dibutuhkan untuk suatu kota mandiri. Mulai dari fasilitas pendidikan, rekreasi, hunian bahkan fasilitas kesehatan telah beroperasi dengan baik di Sentul City.

7. Perbandingan Target & Realisasi

Realisasi *marketing sales* Perseroan pada tahun 2023 adalah tembus Rp 1 triliun dari target Rp 2.158 triliun.

8. Target/Proyeksi 2024

Target marketing sales Perseroan pada tahun 2024 adalah Rp. 2,2 triliun. Namun demikian mengingat pencapaian marketing sales tahun yang baru berakhir, Perseroan bersikap realistis atas keadaan pasar properti saat ini.

9. Uraian Tentang Aspek Pemasaran

Untuk menaikkan pencapaian penjualan Perseroan dengan tetap mempertahankan kepuasan pelanggan dan pemangku kepentingan lainnya, Perseroan memberikan berbagai desain yang inovatif, berkualitas, menciptakan kenyamanan bagi semua penghuni, penyewa dan para pengunjung serta menjadikan kawasan Sentul City sebagai pilihan utama dengan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Mengembangkan strategi pemasaran dengan membangun berbagai fasilitas yang mengacu pada konsep-konsep antara lain sebagai berikut:
 - a. Pengembangan kota yang mengacu pada keselarasan lingkungan, berwawasan

Thus, the development of various property products will be more easily absorbed by the market because these products will have a larger market compared to other regions.

E. Land Bank Factor

The Company owns undeveloped land of approximately 1,300 Ha out of a total location permit of around 3,100 Ha, while its subsidiary BJA, known as Sentul Nirwana, owns undeveloped land of about 12,000 Ha out of a location permit of 30,000 Ha.

The wide land that has not been developed provides flexibility for the Company to develop various types of superior properties and variations, according to market segmentation and the intended target market.

F. Facility Completeness Factor

The development of Sentul City, which has been going on for more than 20 years to date, can be used as an important reference for the completeness of all the facilities needed for an independent city. Starting from educational facilities, recreation, housing and even health facilities have been operating well in Sentul City.

7. Target & Realization Comparison

The Company's actual marketing sales realization in 2023 reached Rp 1 trillion, compared to the target of Rp 2.158 trillion.

8. 2024 Targets/Projections

The Company's target marketing sales for 2024 is Rp 2.2 trillion. However, considering the achievement of marketing sales in the recently ended year, the Company is taking a realistic approach to the current property market conditions.

9. Description of the Marketing Aspect

To increase the Company's sales achievement while maintaining customer satisfaction and other stakeholders, the Company provides a variety of innovative designs, quality, creates comfort for all residents, tenants and visitors and makes the Sentul City area the main choice with the following steps:

1. Develop a marketing strategy by building various facilities that refer to the following concepts:
 - a. City development that refers to environmental harmony, environmental insight and

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

lingkungan dan harmonisasi terhadap lingkungan sekitarnya sehingga dapat meminimalkan efek negatif yang timbul akibat pembangunan. Pembangunan ini mengusung konsep *Green Property*.

- b. Pengembangan tempat pembelajaran yang lengkap, baik pendidikan formal maupun pendidikan non-formal yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Fasilitas pendidikan ini dimulai dari jenjang Play Group hingga Perguruan Tinggi.
- c. Pengembangan kawasan wisata dan komersial terpadu, termasuk fungsi akomodasi yang didesain untuk menjadi tujuan wisata sekaligus fasilitas kota yang bertaraf internasional.
- d. Pengembangan aspek seni dan budaya, melalui penyediaan sarana dan prasarana untuk tempat pertunjukan kebudayaan dan tempat-tempat yang bernuansa tradisional merupakan perhatian Sentul City.
- e. Mengembangkan zona komersial, hunian dan fasilitas.
- f. *Redevelopment Program*, yaitu perbaikan dan revitalisasi untuk fasilitas-fasilitas dan infrastruktur pada cluster yang telah ada.

harmonization of the surrounding environment so as to minimize the negative effects arising from development. This development carries the concept of *Green Property*.

- b. Development of a complete learning place, both formal education and non-formal education that can be utilized by the general public. This educational facility starts from the Play Group level to Higher Education.
- c. The development of an integrated tourism and commercial area, including accommodation functions designed to be a tourist destination as well as an international-class city facility.
- d. The development of artistic and cultural aspects, through the provision of facilities and infrastructure for cultural performance venues and places with a traditional nuance is the concern of Sentul City.
- e. Develop commercial, residential and facilities zones.
- f. *Redevelopment Program*, namely repairs and revitalization for facilities and infrastructure in existing clusters.

Pendapatan bersih Perseroan dalam tahun 2023 mengalami peningkatan sebesar Rp 1.047,86 miliar atau sebesar 155,86% dibandingkan tahun 2022.

The Company's net income in 2023 experienced an increase of Rp 1,047.86 billion or 155.86% compared to 2022.





2. Pangsa pasar dari produk yang dihasilkan Perseroan adalah untuk kelompok milenial, kalangan menengah & menengah atas, sehingga karenanya diperlukan pelayanan yang prima agar hubungan baik dengan para pelanggan lama dapat dipertahankan dan menarik sebanyak-banyaknya pelanggan baru. Bahkan Perseroan telah meluncurkan produk-produk premium yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan pangsa pasar kelas atas.

Dengan pangsa pasar sebagaimana tersebut, Perseroan harus mampu menyempurnakan berbagai cara proses pembangunan dan serah terima rumah tepat waktu disertai dengan dipercepatnya pembangunan jaringan infrastruktur makro dan mikronya.

10. Kebijakan Dividen

Besarnya dividen dikaitkan dengan besarnya keuntungan Perseroan dan kebutuhan kas pada tahun buku yang bersangkutan, dengan tidak mengabaikan tingkat kesehatan Perseroan dan tanpa mengurangi hak dari RUPS Perseroan menentukan lain sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar Perseroan dan peraturan pasar modal.

11. Transaksi Afiliasi

Pada tanggal 30 Juni 2023, Perseroan dan PT Bukit Jonggol Asri selanjutnya disebut **BJA**, telah menandatangani Perjanjian Pengakuan Hutang selanjutnya disebut **PPH**, dimana Perseroan dan BJA telah setuju untuk menyelesaikan hutang yang dimiliki oleh Perseroan kepada BJA dengan jumlah sebesar Rp 573,11 miliar dan utang yang dimiliki oleh BJA kepada Perseroan dengan jumlah sebesar Rp 739,35 miliar dengan melakukan perjumpaan utang sebagaimana telah disepakati dalam Surat Konfirmasi Perjumpaan Hutang selanjutnya disebut **SKPH**, sehingga sisa kewajiban BJA kepada Perseroan adalah sebesar Rp 166,24 miliar dengan jangka waktu lima tahun dan bunga sebesar 11,00% per tahun selanjutnya disebut **Transaksi**.

Terkait Transaksi tersebut, Perseroan menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik selanjutnya disebut **KJPP** Kusnanto & rekan selanjutnya disebut **KR** untuk memberikan pendapat sebagai penilai independen atas kewajaran Transaksi sesuai dengan surat penugasan No. KR/230310-001 tanggal 10 Maret 2023 yang disetujui Perseroan. Sebagai KJPP resmi berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 2.19.0162 tanggal 15 Juli 2019 dan terdaftar sebagai kantor jasa profesi penunjang pasar modal di Otoritas Jasa Keuangan selanjutnya disebut **OJK** dengan Surat Tanda Terdaftar Profesi Penunjang Pasar Modal

2. The market share of the products produced by the Company is for the millennial group, middle & upper middle class, therefore, excellent service is needed so that good relations with old customers can be maintained and attract as many new customers as possible. In fact, the Company has launched premium products that are provided to meet the needs of the high-end market share.

With such a market share, the Company must be able to perfect the various ways of the construction process and timely handover of houses accompanied by accelerated development of its macro and micro infrastructure network.

10. Dividend Policy

The amount of dividends is related to the size of the Company's profits and cash needs for the relevant financial year, without neglecting the soundness of the Company and without prejudice to the rights of the Company's GMS to determine otherwise in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association and capital market regulations.

11. Affiliate Transactions

On 30 June 2023, the Company and PT Bukit Jonggol Asri, hereinafter referred to as **BJA**, have signed a Debt Acknowledgment Agreement, hereinafter referred to as **PPH**, where the Company and BJA have agreed to settle the debt owed by the Company to BJA in the amount of Rp 573.11 billion and debt owned by BJA to the Company in the amount of Rp 739.35 billion by carrying out a debt set-off as agreed in the Debt Set-Off Confirmation Letter hereinafter referred to as **SKPH**, so that BJA's remaining obligation to the Company is Rp 166.24 billion with a term of five years and interest amounting to 11.00% per year hereinafter referred to as **Transaction**.

In relation to the Transaction, the Company appointed the Public Appraisal Services Office, hereinafter referred to as **KJPP** Kusnanto & colleagues, hereinafter referred to as **KR**, to provide an opinion as an independent appraiser regarding the fairness of the Transaction in accordance with assignment letter No. KR/230310-001 dated 10 March 2023 which was approved by the Company. As an official KJPP based on Minister of Finance Decree No. 2.19.0162 dated 15 July 2019 and registered as a capital market supporting professional services office at the Financial Services Authority

Analisis dan Pembahasan Manajemen Management Discussion and Analysis

dari OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (penilai bisnis), menyampaikan pendapat kewajaran (*fairness opinion*) (**Pendapat Kewajaran**) atas Transaksi.

Objek transaksi dalam Pendapat Kewajaran atas Transaksi adalah transaksi dimana Perseroan dan BJA telah setuju untuk menyelesaikan hutang yang dimiliki oleh Perseroan kepada BJA dengan jumlah sebesar Rp 573,11 miliar dan utang yang dimiliki oleh BJA kepada Perseroan dengan jumlah sebesar Rp 739,35 miliar dengan melakukan perjumpaan utang sebagaimana telah disepakati dalam SKPH sehingga sisa kewajiban BJA kepada Perseroan adalah sebesar Rp 166,24 miliar dengan jangka waktu lima tahun dan bunga sebesar 11,00% per tahun.

Nama pihak yang melakukan transaksi adalah PT Sentul City Tbk dengan PT Bukit Jonggol Asri.

Sifat Hubungan Afiliasi

BJA merupakan entitas anak Perseroan dengan kepemilikan sebesar 80,00% pada tanggal 31 Desember 2022 dan terdapat kesamaan pengurus Perseroan dan BJA, maka Transaksi merupakan transaksi afiliasi, sehingga Perseroan harus memenuhi Peraturan OJK No. 42/POJK.04/2020 tanggal 1 Juli 2020 tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan selanjutnya disebut **POJK 42/2020**.

Selanjutnya, berdasarkan laporan keuangan konsolidasian Perseroan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & rekan selanjutnya disebut **TSFBR**, jumlah ekuitas Perseroan adalah sebesar Rp 10.323,21 miliar. Selanjutnya, berdasarkan PPH, nilai transaksi atas Transaksi tersebut adalah sebesar Rp 166,24 miliar.

Dengan demikian, jumlah nilai transaksi dari Transaksi tersebut mencerminkan kurang dari 20,00% ekuitas Perseroan per tanggal 31 Desember 2022, sehingga karenanya Transaksi tersebut bukan merupakan transaksi material sebagaimana diatur dalam Peraturan OJK No. 17/POJK.04/2020 tanggal 20 April 2020 tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha.

Berdasarkan ruang lingkup, asumsi-asumsi, data, dan informasi yang diperoleh dari Perseroan yang digunakan dalam penyusunan laporan ini, penelaahan atas dampak keuangan Transaksi sebagaimana diungkapkan dalam Laporan Pendapat Kewajaran ini, kami berpendapat bahwa Transaksi adalah wajar.

hereinafter referred to as OJK with Capital Market Supporting Professional Registration Certificate from OJK No. STTD.PB-01/PJ-1/PM.223/2023 (business appraiser), submits a **Fairness Opinion** on the Transaction.

The object of the transaction in the Fairness Opinion on the Transaction is a transaction in which the Company and BJA have agreed to settle the debt owed by the Company to BJA in the amount of Rp 573.11 billion and the debt owed by BJA to the Company in the amount of Rp 739.35 billion by carrying out debt set-off as agreed in the SKPH so that BJA's remaining obligation to the Company of Rp 166.24 billion with a term of five years and interest of 11.00% per year.

The names of the parties carrying out the transaction are PT Sentul City Tbk and PT Bukit Jonggol Asri.

Nature of Affiliate Relationships

BJA is a subsidiary of the Company with ownership of 80.00% as of 31 December 2022 and there are similarities in the management of the Company and BJA, so the Transaction is an affiliate transaction, so the Company must comply with OJK Regulation No. 42/POJK.04/2020 dated 1 July 2020 concerning Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions hereinafter referred to as **POJK 42/2020**.

Furthermore, based on the Company's consolidated financial report for the year ending 31 December 2022 which has been audited by the Public Accounting Firm Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & colleagues hereinafter referred to as **TSFBR**, the Company's total equity is Rp 10,323.21 billion. Furthermore, based on PPH, the transaction value of this Transaction is Rp 166.24 billion.

Accordingly, the total transaction value of the Transaction reflects less than 20.00% of the Company's equity as of 31 December 2022, therefore the Transaction is not a material transaction as regulated in OJK Regulation No. 17/POJK.04/2020 dated 20 April 2020 concerning Material Transactions and Changes in Business Activities.

Based on the scope, assumptions, data and information obtained from the Company used in preparing this report, reviewing the financial impact of the Transaction as disclosed in this Fairness Opinion Report, we are of the opinion that the Transaction is **fair**.



Pendapat Kewajaran ini ditujukan untuk kepentingan Direksi Perseroan dalam kaitannya dengan Transaksi dan tidak untuk digunakan oleh pihak lain atau untuk kepentingan lain. Pendapat Kewajaran ini tidak merupakan rekomendasi kepada pemegang saham untuk menyetujui Transaksi atau melakukan tindakan lainnya dalam kaitan dengan Transaksi dan tidak dapat digunakan secara demikian oleh pemegang saham.

Pendapat Kewajaran ini harus dipandang sebagai satu kesatuan dan penggunaan sebagian dari analisis dan informasi tanpa mempertimbangkan isi Pendapat Kewajaran ini secara keseluruhan dapat menyebabkan pandangan yang menyesatkan atas proses yang mendasari Pendapat Kewajaran ini.

Pendapat Kewajaran ini juga disusun berdasarkan kondisi pasar dan perekonomian, kondisi umum bisnis dan keuangan serta peraturan yang ada pada saat ini. Kami tidak bertanggung jawab untuk memutakhirkan atau melengkapi Pendapat Kewajaran kami karena peristiwa-peristiwa yang terjadi setelah tanggal Pendapat Kewajaran ini. Pendapat Kewajaran ini tidak sah apabila tidak dibubuhi tanda tangan pihak yang berwenang dan stempel perusahaan (*corporate seal*) dari KJPP Kusnanto & rekan.

Maksud dan tujuan penyusunan laporan pendapat kewajaran atas Transaksi adalah untuk memberikan gambaran kepada Direksi Perseroan mengenai kewajaran Transaksi dari aspek keuangan dan untuk memenuhi ketentuan yang berlaku, yaitu POJK 42/2020.

Pendapat Kewajaran yang sebagian poinnya sebagaimana tersebut di atas adalah telah memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan OJK No. 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal tanggal 25 Mei 2020 selanjutnya disebut **POJK 35/2020** serta Standar Penilaian Indonesia selanjutnya disebut **SPI 2018**.

Proses pengambilan keputusan atas Transaksi telah dilakukan melalui proses yang sesuai prosedur internal Perseroan termasuk persetujuan Dewan Komisaris.

Transaksi sebagaimana tersebut di atas diungkapkan dalam Laporan Keuangan Tahunan Tahun 2023.

This Fairness Opinion is intended for the interests of the Company's Board of Directors in relation to the Transaction and is not to be used by other parties or for other purposes. This Fairness Opinion does not constitute a recommendation to shareholders to approve the Transaction or take other actions in connection with the Transaction and cannot be used as such by shareholders.

This Fairness Opinion must be viewed as a single unit and the use of partial analysis and information without considering the content of this Fairness Opinion as a whole may result in a misleading view of the process underlying this Fairness Opinion.

This Fairness Opinion is also prepared based on market and economic conditions, general business and financial conditions as well as current regulations. We are not responsible for updating or supplementing our Fairness Opinion due to events occurring after the date of this Fairness Opinion. This Fairness Opinion is invalid if it is not accompanied by the signature of the authorized party and the corporate seal from KJPP Kusnanto & colleagues.

The purpose and objective of preparing a fairness opinion report on the Transaction is to provide an overview to the Company's Directors regarding the fairness of the Transaction from a financial aspect and to comply with applicable regulations, namely POJK 42/2020.

Fairness Opinion, some of the points of which as mentioned above, is in compliance with the provisions in OJK Regulation No. 35/POJK.04/2020 concerning Assessment and Presentation of Business Assessment Reports in the Capital Market dated 25 May 2020, hereinafter referred to as **POJK 35/2020** and the Indonesian Assessment Standards, hereinafter referred to as **SPI 2018**.

The decision-making process for the Transaction has been carried out through a process that complies with the Company's internal procedures including approval from the Board of Commissioners.

The transactions as mentioned above are disclosed in the 2023 Annual Financial Report.

TATA KELOLA PERUSAHAAN

Corporate Governance

Perseroan berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik sesuai ketentuan. Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik tersebut meliputi Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Independensi dan Kewajaran.

The Company is committed to adapt the principles of good corporate governance in accordance with regulations. The principles of good corporate governance include Transparency, Accountability, Responsibility, Independence and Fairness.



Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Perseroan berkomitmen untuk menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik sesuai ketentuan. Penerapan tata kelola yang baik dalam segala aspek kegiatan manajemen dan operasional secara berkesinambungan, diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan konsumen, mitra kerja, pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya. Prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik tersebut meliputi Transparansi, Akuntabilitas, Pertanggungjawaban, Independensi dan Kewajaran.

Penerapan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik tersebut tidak terbatas pada peraturan dibidang Pasar Modal, namun juga meliputi Kode Etik PT Sentul City Tbk, Pedoman Direksi dan Dewan Komisaris, Piagam Komite Audit, Kode Etik Komite Audit, Pedoman Kerja Unit Audit Internal, Kode Etik Unit Audit Internal dan Standar Operasional Prosedur dari berbagai unit kerja yang berada pada Perseroan.

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

RUPS adalah organ Perusahaan Terbuka yang mempunyai wewenang yang tidak diberikan kepada Direksi atau Dewan Komisaris sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang mengenai perseroan terbatas dan/atau anggaran dasar Perusahaan Terbuka.

Keputusan RUPS Tahunan 2023 adalah :

Mata Acara I:

Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang di dalamnya terdiri dari:

- Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan Laporan Jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2022;
- Laporan Keuangan untuk Tahun Buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022 sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, yang telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

The Company is committed to adapt the principles of good corporate governance in accordance with regulations. The implementation of good governance in all aspects of management and operational activities on an ongoing basis is expected to increase the trust of consumers, work partners, shareholders and other stakeholders. The principles of good corporate governance include Transparency, Accountability, Responsibility, Independence and Fairness.

The implementation of the good corporate governance principles is not limited to regulations in the Capital Market sector, but also includes the PT Sentul City Tbk Code of Ethics, Guidelines for the Board of Directors and Board of Commissioners, Audit Committee Charter, Audit Committee Code of Ethics, Internal Audit Unit Work Guidelines, Internal Audit Unit Code of Ethics and Standard Operating Procedures from various work units within the Company.

General Meeting of Shareholders (GMS)

GMS shall be an organ of a Public Company that has authority not granted to the Board of Directors or Board of Commissioners as referred to in the Law on limited liability companies and/or the articles of association of Public Companies.

The Annual General Meeting (AGM) Resolution 2023 is as follows:

Agenda I:

Approved and ratified the Annual Report for the fiscal year ending on December 31, 2022, which includes:

- Management Report by the Board of Directors and Supervisory Report by the Board of Commissioners for the fiscal year 2022;
- Financial Statements for the fiscal year ending on December 31, 2022, audited by Public Accountant Office TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan;

thus approving to fully absolve and discharge (*acquit et de charge*) the members of the Board of Directors and the members of the Board of Commissioners of the Company for their management and supervision actions taken during the fiscal year ending on December 31, 2022, as long as these actions are reflected in the Annual Report and Financial Statements of the Company ending on December 31, 2022, audited by Public Accountant Office TANUBRATA, SUTANTO, FAHMI, BAMBANG & Rekan.

Menetapkan Perseroan tidak mempunyai saldo laba yang positif dan tidak terdapat laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, sehingga tidak terdapat penyisihan dana cadangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas.

Mata Acara II :

Menerima dan menyetujui pertanggungjawaban realisasi penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) V dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Perseroan, sehingga dengan demikian memberikan pembebasan dan pelunasan (acquit et decharge) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan terkait dengan penggunaan dana hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) V dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Perseroan sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Realisasi Penggunaan Dana Hasil Penawaran Umum Terbatas (PUT) V dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) Perseroan.

Mata Acara III :

Menyetujui melimpahkan wewenang kepada rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

Mata Acara IV :

Menyetujui memberhentikan dengan hormat seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini dan mengangkat anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan, terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2024, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu, dengan susunan sebagai berikut:

Dewan Komisaris

1. Presiden Komisaris : Basaria Panjaitan
2. Wakil Presiden Komisaris : Stephanie Alim
3. Komisaris : Sumarsono
4. Komisaris : Erry Firmansyah
5. Komisaris Independen : Jonnardi
6. Komisaris Independen : I Nyoman Tjager

Decided that the Company has no positive profit balance and there is no net profit of the Company for the fiscal year ending on December 31, 2022, thus there is no allocation of general reserve funds in accordance with the provisions of Article 70 of the Limited Liability Company Law.

Agenda II:

Accepted and approved the accountability for the utilization of funds resulting from the Fifth Limited Public Offering with Preemptive Rights by the Company, thus fully absolving and discharging (acquit et decharge) the members of the Board of Directors and the members of the Board of Commissioners of the Company for their management and supervision actions related to the utilization of funds resulting from the Fifth Limited Public Offering with Preemptive Rights by the Company as long as these actions are reflected in the Realization Report of the Utilization of Funds resulting from the Fifth Limited Public Offering with Preemptive Rights by the Company.

Agenda III:

Agreed to delegate authority to the Company's Board of Commissioners meeting to determine the salaries and allowances for the members of the Board of Commissioners and the members of the Board of Directors of the Company, the implementation of which is adjusted to applicable regulations.

Agenda IV:

Approved the honorable dismissal of all members of the Board of Directors and the members of the Board of Commissioners of the Company as of the closing of today's meeting and appointing members of the Board of Directors and the members of the Board of Commissioners of the Company, effective from the closing of today's meeting until the closing of the Annual General Meeting of Shareholders in 2024, without prejudice to the rights of the AGM to dismiss them at any time, with the following composition:

The Board of Commissioners

1. President Commissioner : Basaria Panjaitan
2. Vice President Commissioner : Stephanie Alim
3. Commissioner : Sumarsono
4. Commissioner : Erry Firmansyah
5. Independent Commissioner : Jonnardi
6. Independent Commissioner : I Nyoman Tjager

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Direksi

1. Presiden Direktur : Tjetje Muljanto
2. Direktur : Johannes Wiyanto
3. Direktur : Siek Citra Yohandra
4. Direktur : Hartan Gunadi Harja
5. Direktur : Michael Sindoro
6. Direktur : Budianto Andreas Nawawi
7. Direktur : Timotius Thendean
8. Direktur : Njoo Harun Permadi
9. Direktur : Iwan Budiharsana

Sehubungan dengan hal tersebut, Rapat memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai pengangkatan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan tersebut, dalam akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan pengangkatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

Mata Acara V :

Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan ketentuan kriteria dan batasan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang dapat ditunjuk adalah merujuk pada ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No.13/POJK.03/2017 termasuk menyetujui pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik tersebut.

Menetapkan Akuntan Publik pengganti dalam hal Akuntan Publik yang telah ditunjuk sesuai keputusan Rapat karena alasan apapun tidak dapat menyelesaikan/melaksanakan audit laporan keuangan 31 Desember 2023, termasuk menyetujui pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik pengganti tersebut.

Keputusan RUPS Luar Biasa 2023 adalah :

Mata Acara I:

Menyetujui perubahan masa jabatan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan, sehingga merubah Pasal 14 ayat 3 dan Pasal 17 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan menjadi sebagai berikut:

The Board of Directors

- President Director : Tjetje Muljanto
Director : Johannes Wiyanto
Director : Siek Citra Yohandra
Director : Hartan Gunadi Harja
Director : Michael Sindoro
Director : Budianto Andreas Nawawi
Director : Timotius Thendean
Director : Njoo Harun Permadi
Director : Iwan Budiharsana

In connection with this, the Meeting has empowered the Company's Board of Directors and/or other designated parties, either jointly or individually with substitution rights, to declare the Meeting's decision regarding the appointment of the Company's Board of Directors and/or Board of Commissioners, in a separate deed before a Notary, including informing the relevant authorities and registering and undertaking necessary actions in relation to the appointment of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners.

Agenda V:

Delegating the authority to appoint a Public Accountant who will audit the Company's financial statements for the fiscal year ending on December 31, 2023, to the Company's Board of Commissioners in order to comply with the applicable provisions and obtain a suitable Public Accountant, with the criteria and limitations for Public Accountants and Public Accounting Firms to be appointed as referred to in the Financial Services Authority Regulation No.13/POJK.03/2017, including approving the authorization to the Board of Commissioners to determine the honorarium and other reasonable requirements for the said Public Accountant.

Establishing a substitute Public Accountant in the event that the appointed Public Accountant, as per the Meeting's decision, cannot complete or conduct the audit of the financial statements as of December 31, 2023, for any reason, including approving the authorization to the Board of Commissioners to determine the honorarium and other reasonable requirements for the substitute Public Accountant.

The Extraordinary GMS Decision 2023 are:

Agenda I:

Approving the change in the term of office of the Company's Board of Directors and Board of Commissioners, thus amending Article 14 paragraph 3 and Article 17 paragraph 2 of the Company's Articles of Association as follows:

Pasal 14 ayat 3 :

Anggota Direksi diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan tahun berikutnya, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

Pasal 17 ayat 2 :

Anggota Dewan Komisaris diangkat oleh RUPS, masing-masing untuk jangka waktu sampai dengan ditutupnya RUPS Tahunan tahun berikutnya, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu.

Selanjutnya memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai perubahan anggaran dasar Perseroan tersebut, dalam akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan perubahan anggaran dasar Perseroan tersebut.

Mata Acara II :

Menyetujui perubahan susunan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini. Dengan demikian susunan Direksi dan/atau Dewan Komisaris Perseroan terhitung sejak ditutupnya Rapat hari ini sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2023, dengan tidak mengurangi hak RUPS untuk memberhentikan sewaktu-waktu adalah sebagai berikut:

Dewan Komisaris

1. Presiden Komisaris : Basaria Panjaitan
2. Komisaris : Erry Firmansyah
3. Komisaris Independen : Jonnardi
4. Komisaris : Sumarsono
5. Komisaris Independen : I Nyoman Tjager

Direksi

1. Presiden Direktur : Tjetje Muljanto
2. Direktur : Johanes Wiyanto
3. Direktur : Siek Citra Yohandra
4. Direktur : Hartan Gunadi Harja
5. Direktur : Michael Sindoro
6. Direktur : Budianto Andreas Nawawi
7. Direktur : Timotius Thendean
8. Direktur : Njoo Harun Permadi
9. Direktur : Iwan Budiharsana

Selanjutnya memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan dan/atau pihak lain yang ditunjuk, baik bersama-sama

Article 14 paragraph 3:

Members of the Board of Directors are appointed by the GMS, each for a period of time until the closing of the Annual GMS of the following year, without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time.

Article 17 paragraph 2:

Members of the Board of Commissioners are appointed by the GMS, each for a period of time until the closing of the Annual GMS of the following year, without prejudice to the right of the GMS to dismiss them at any time.

Furthermore, empowering the Company's Board of Directors and/or other designated parties, either jointly or individually with substitution rights, to declare the Meeting's decision regarding the amendment of the Company's Articles of Association, in a separate deed before a Notary, including informing the relevant authorities and registering and undertaking necessary actions in relation to the amendment of the Company's Articles of Association.

Agenda II:

Approved changes to the composition of the Company's Board of Directors and/or Board of Commissioners as of the closing of today's Meeting. Thus, the composition of the Company's Board of Directors and/or Board of Commissioners as of the closing of today's Meeting until the closing of the 2023 Annual General Meeting of Shareholders, without prejudice to the GMS's right to dismiss at any time is as follows:

Board of Commissioners

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| President Commissioner | : Basaria Panjaitan |
| Commissioner | : Erry Firmansyah |
| Independent Commissioner | : Jonnardi |
| Commissioner | : Sumarsono |
| Independent Commissioner | : I Nyoman Tjager |

Board of Directors

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| President Director | : Tjetje Muljanto |
| Director | : Johanes Wiyanto |
| Director | : Siek Citra Yohandra |
| Director | : Hartan Gunadi Harja |
| Director | : Michael Sindoro |
| Director | : Budianto Andreas Nawawi |
| Director | : Timotius Thendean |
| Director | : Njoo Harun Permadi |
| Director | : Iwan Budiharsana |

Furthermore, empowering the Company's Board of Directors and/or other designated parties, either jointly

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

maupun sendiri-sendiri dengan hak substitusi, untuk menyatakan keputusan Rapat mengenai perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris Perseroan tersebut, dalam akta tersendiri di hadapan Notaris, termasuk memberitahukan kepada instansi yang berwenang dan mendaftarkan serta melakukan tindakan yang diperlukan sehubungan dengan perubahan susunan anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tersebut.

Keputusan RUPS Tahunan 2022 adalah :

Mata Acara I :

Menyetujui dan mengesahkan Laporan Tahunan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yang di dalamnya terdiri dari:

- a. Laporan jalannya pengurusan Perseroan oleh Direksi dan Laporan Jalannya pengawasan Perseroan oleh Dewan Komisaris selama tahun buku 2021;
- b. Laporan Keuangan dan Neraca serta perhitungan laba rugi untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021;

sehingga dengan demikian menyetujui untuk memberikan pembebasan dan pelunasan (*acquit et de charge*) sepenuhnya kepada anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan atas tindakan pengurusan dan pengawasan yang telah mereka lakukan selama tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021 sepanjang tindakan-tindakan tersebut tercermin dalam Laporan Tahunan dan Laporan Keuangan Tahunan Perseroan yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021.

Mata Acara II :

Menyetujui penggunaan laba bersih Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2021, yaitu sebesar Rp 229 Miliar untuk:

- a. Cadangan umum sesuai dengan ketentuan Pasal 70 Undang-Undang Perseroan Terbatas sebesar Rp 2 Miliar; dan
- b. Sisanya sebesar Rp 227 Miliar digunakan untuk mengembangkan usaha dan memperkuat struktur permodalan Perseroan; sehingga dengan demikian tidak ada dividen yang dibagikan kepada para pemegang Saham.

Mata Acara III :

Menyetujui melimpahkan wewenang kepada rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji dan tunjangan bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku.

or individually with substitution rights, to declare the Meeting's decision regarding the change in the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company, in a separate deed before a Notary, including informing the relevant authorities and registering and undertaking necessary actions in relation to the change in the composition of the Board of Directors and Board of Commissioners of the Company.

The 2022 Annual GMS resolutions are:

Agenda I:

To approve and ratify the Annual Report for the financial year ending December 31, 2021, which consists of:

- a. Report on the running of the Company's management by the Board of Directors and Report on the Implementation of the Company's supervision by the Board of Commissioners for the 2021 financial year;
- b. Financial Statements and Balance Sheet as well as profit and loss calculations for the financial year ending December 31, 2021;

thereby approving to provide full acquittal and discharge (*acquit et de charge*) to members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Company for the management and supervisory actions they have performed during the financial year ending December 31, 2021 to the extent that these actions are reflected in The Company's Annual Report and Annual Financial Report ending December 31, 2021.

Agenda II:

To approve the use of the Company's net profit for the financial year ending December 31, 2021, which is Rp 229 billion for:

- a. General reserves in accordance with Article 70 of the Limited Liability Company Law of Rp 2 billion; And
- b. The remaining Rp 227 billion is used to develop the business and strengthen the Company's capital structure; so that thus no dividends are distributed to the shareholders.

Agenda III:

To approve the delegation of authority to the meeting of the Company's Board of Commissioners to determine salaries and allowances for members of the Board of Commissioners and members of the Board of Directors of the Company, the implementation of which is adjusted to the applicable regulations.

Mata Acara IV :

1. Mendelegasikan wewenang penunjukan Akuntan Publik yang akan mengaudit laporan keuangan Perseroan untuk tahun buku yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2022, kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam rangka memenuhi ketentuan yang berlaku dan memperoleh Akuntan Publik yang sesuai, dengan ketentuan kriteria dan batasan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang dapat ditunjuk adalah merujuk pada ketentuan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 13/POJK.03/2017 termasuk menyetujui pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik tersebut.
2. Menetapkan Akuntan Publik pengganti dalam hal Akuntan Publik yang telah ditunjuk sesuai keputusan Rapat karena alasan apapun tidak dapat menyelesaikan/melaksanakan audit laporan keuangan 31 Desember 2022, termasuk menyetujui pemberian wewenang kepada Dewan Komisaris untuk menetapkan honorarium dan persyaratan lainnya yang wajar bagi Akuntan Publik pengganti tersebut.

Mata Acara V :

Menyetujui perubahan ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan (2) anggaran dasar Perseroan mengenai Maksud dan Tujuan serta Kegiatan Usaha Perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan kelompok bidang usaha sebagaimana dimuat dalam Peraturan Badan Pusat Statistik nomor 2 tahun 2020, tentang Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia. Sehingga selanjutnya Pasal 3 ayat (1) dan (2) anggaran dasar Perseroan akan menjadi sebagai berikut:

MAKSUD DAN TUJUAN SERTA KEGIATAN USAHA
Pasal 3

1. Maksud dan Tujuan Perseroan ini adalah berusaha dalam bidang Konstruksi, Real Estat, Pedagangan dan Jasa.
2. Untuk mencapai Maksud dan Tujuan tersebut di atas, Perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut :
 - a. Kegiatan usaha utama Perseroan meliputi :
 - (i) Menjalankan usaha-usaha di bidang Konstruksi:
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41011 - Konstruksi Gedung Hunian
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41012 - Konstruksi Gedung Perkantoran

Agenda IV:

1. To delegate the authority to appoint a Public Accountant who will audit the Company's financial statements for the financial year ending December 31, 2022, to the Company's Board of Commissioners in order to comply with applicable regulations and obtain an appropriate Public Accountant, provided that the criteria and limitations of Public Accountants and Public Accountant Offices appointed shall refer to the provisions in the Financial Services Authority Regulation No. 13/POJK.03/2017 including approving the granting of authority to the Board of Commissioners to determine the honorarium and other reasonable requirements for the Public Accountant.
2. To appoint a replacement Public Accountant in the event that the Public Accountant who has been appointed pursuant to the resolution of the Meeting for any reason cannot complete/carry out the audit of the December 31, 2022 financial statements, including to approve the granting of authority to the Board of Commissioners to determine the honorarium and other reasonable requirements for the replacement Public Accountant.

Agenda V:

To approve changes to Article 3 paragraph (1) and (2) of the Company's articles of association regarding the Purposes and Objectives and Business Activities of the Company to conform with the provisions of the business field group as contained in the Central Bureau of Statistics Regulation number 2 of 2020, regarding the Indonesian Standard Industrial Classification. So that further Article 3 paragraph (1) and (2) of the Company's articles of association will become as follows:

PURPOSES AND OBJECTIVES AND BUSINESS ACTIVITIES
Article 3

1. The purposes and objectives of this Company are to engage in the construction, real estate, trading and services sectors.
2. To achieve the aforementioned purposes and objectives, the Company may carry out the following business activities:
 - a. The Company's main business activities include:
 - (i) Running businesses in the construction sector:
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41011 - Construction of Residential Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41012 - Construction of Office Building

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41014 - Konstruksi Gedung Perbelanjaan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41015 - Konstruksi Gedung Kesehatan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41016 - Konstruksi Gedung Pendidikan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41017 - Konstruksi Gedung Penginapan
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41018 - Konstruksi Gedung Tempat Hiburan dan Olahraga
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 41019 - Konstruksi Gedung Lainnya
- (ii) Menjalankan usaha-usaha di bidang Real Estat:
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68111 - Real Estat Yang Dimiliki Sendiri Atau Disewa
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68200 - Real Estat Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak
- (iii) Menjalankan usaha-usaha di bidang Kawasan Industri :
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 68130 - Kawasan Industri
- b. Kegiatan usaha Penunjang, meliputi :
- (i) Kegiatan usaha pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan :
- Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42204 - Konstruksi Bangunan Sipil Elektrikal
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42205 - Konstruksi Bangunan Sipil Telekomunikasi untuk Prasarana Transportasi
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42206 - Konstruksi Sentral Telekomunikasi
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42203 - Konstruksi Bangunan Sipil Prasarana dan Sarana Sistem Pengolahan Limbah Padat, Cair, dan Gas.
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 42202 - Konstruksi Bangunan Sipil Pengolahan Air Bersih
 - Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41014 - Construction of Shopping Buildings
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41015 - Construction of Health Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41016 - Construction of Educational Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41017 - Construction of Lodging Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41018 - Construction of Building for Entertainment and Sports Venue
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 41019 - Construction of Other Building
- (ii) Running businesses in the Real Estate sector:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 68111 - Real Estate Owned or Rented
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 68200 - Real Estate on a Fee or Contract basis
- (iii) Running businesses in the Industrial Estate sector:
- According to the Indonesian Standard Industrial Classification number 68130 - Industrial Estate
- b. Supporting business activities, including:
- (i) Development, maintenance and repair business activities:
- In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42204 - Construction of Electrical Civil Building
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42205 - Construction of Telecommunication Civil Buildings for Transportation Infrastructure
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42206 - Construction of Telecommunications Center
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42203 - Construction of Civil Building Infrastructure and Facilities for Solid, Liquid and Gas Waste Treatment Systems.
 - In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 42202 - Construction of Civil Buildings for Clean Water Treatment
 - In accordance with the Indonesian Standard

- | | |
|---|--|
| <p>Indonesia nomor 42201 - Konstruksi Jaringan Irigasi dan Drainase</p> <p>(ii) Kegiatan usaha perdagangan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 46100 - Perdagangan Besar Atas Dasar Balas Jasa (Fee) Atau Kontrak <p>(iii) Kegiatan usaha Aktivitas kebersihan umum bangunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 81210 - Aktivitas Kebersihan Umum Bangunan <p>(iv) Kegiatan usaha Instalasi listrik :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43211 - Instalasi Listrik <p>(v) Kegiatan usaha Instalasi Telekomunikasi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43212 - Instalasi Telekomunikasi <p>(vi) Kegiatan usaha Instalasi Saluran Air (Plumbing):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43221 - Instalasi Saluran Air (Plumbing) <p>(vii) Kegiatan usaha Instalasi mekanikal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 43291 - Instalasi Mekanikal <p>(viii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47112 - Perdagangan Eceran Berbagai Macam Barang Yang Utamanya Makanan, Minuman Atau Tembakau Bukan Di Minimarket/Supermarket/Hypermarket (Tradisional)</p> <p>(ix) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47221 - Perdagangan Eceran Minuman Beralkohol</p> <p>(x) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 47222 - Perdagangan Eceran Minuman Tidak Beralkohol</p> <p>(xi) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 55110 - Hotel Bintang</p> <p>(xii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56101 - Restoran</p> <p>(xiii) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56301 - Bar</p> | <p>Industrial Classification number 42201 - Construction of Irrigation and Drainage Networks</p> <p>(ii) Trading business activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 46100 - Large Trade on the Basis of Fees or Contracts <p>(iii) Business activities of General building cleaning activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 81210 - General Building Cleaning Activities <p>(iv) Electrical installation business activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43211 - Electrical Installation <p>(v) Telecommunications Installation business activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43212 - Telecommunications Installation <p>(vi) Plumbing installation business activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43221 - Installation of Water Channels (Plumbing) <p>(vii) Mechanical installation business activities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 43291 - Mechanical Installation <p>(viii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 47112 - Retail Trade of Various Goods Mainly Food, Beverages or Tobacco Not in Minimarkets/Supermarkets/Hypermarkets (Traditional)</p> <p>(ix) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 47221 - Retail Trade on Alcoholic Beverages</p> <p>(x) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 47222 - Retail Trade of Non-Alcoholic Beverages</p> <p>(xi) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 55110 - Star Hotels</p> <p>(xii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56101 - Restaurant</p> <p>(xiii) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56301 - Bar</p> |
|---|--|

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

(xiv) Kegiatan usaha Sesuai Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia nomor 56303 - Rumah Minum/Kafe

Selanjutnya memberikan kuasa kepada Direksi Perseroan untuk menyatakan hasil keputusan agenda Rapat yang keenam ini kedalam akta Notaris tersendiri, termasuk memohon persetujuan perubahan anggaran dasar tersebut kepada instansi yang berwenang, antara lain pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk apapun juga yang diperlukan untuk diperolehnya persetujuan perubahan anggaran dasar tersebut, mengajukan, menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, memilih tempat kedudukan dan melaksanakan segala tindakan yang diperlukan, tidak ada yang dikecualikan.

Keputusan RUPS Luar Biasa 2022 adalah :

Mata Acara I :

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan peningkatan modal dasar Perseroan dan menyetujui peningkatan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 (empat ratus miliar) lembar saham seri D baru dengan nilai nominal sebesar Rp 50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham sebagai akibat dari rencana Perseroan melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu ("PMHMETD"), sehingga karenanya menyetujui perubahan Pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan.
2. Memberi kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyatakan hasil peningkatan modal dasar tersebut setelah selesainya pelaksanaan PMHMETD dan menyatakan kedalam akta Notaris tersendiri mengenai pelaksanaan peningkatan modal dasar sehubungan dengan PMHMETD tersebut dan melakukan perubahan Pasal 4 ayat 1 Anggaran Dasar Perseroan, termasuk untuk menyatakan dan menegaskan kembali keputusan ini apabila menjadi daluarsa atau lewat waktu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memohon persetujuan Anggaran Dasar tersebut kepada instansi yang berwenang, antara lain (tetapi tidak terbatas pada) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk apapun juga yang diperlukan untuk diperolehnya persetujuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut, mengajukan, menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, memilih tempat kedudukan dan melaksanakan tindakan lain yang diperlukan.

Mata Acara II :

1. Menyetujui rencana Perseroan untuk melakukan peningkatan modal disetor dan ditempatkan Perseroan

(xiv) Business activities in accordance with the Indonesian Standard Industrial Classification number 56303 - Teahouses/Cafes

Furthermore, to authorize the Board of Directors of the Company to state the results of the resolution of this sixth Meeting agenda in a separate Notary deed, including to request approval of the amendment to the articles of association from the competent authority, i.e. the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, to make changes and/or additions in any form necessary to obtain approval for the amendment to the articles of association, to submit, to sign all applications and other documents, to choose a domicile and carry out all necessary actions, without exception.

The Resolutions of the 2022 Extraordinary GMS are:

Agenda I:

1. To approve the Company's plan to increase the Company's authorized capital and approve a maximum increase of 400,000,000,000 (four hundred billion) new D series shares with a nominal value of Rp 50,- (fifty Rupiah) per share as a result of the plan The Company made Capital Increase by Providing Pre-emptive Rights ("PMHMETD"), therefore approving the amendment to Article 4 paragraph 1 of the Company's Articles of Association.
2. To authorize the Board of Directors of the Company with the right of substitution to state the results of the increase in authorized capital after the completion of the PMHMETD and state in a separate Notary deed regarding the implementation of the increase in authorized capital in connection with said PMHMETD and make changes to Article 4 paragraph 1 of the Company's Articles of Association, including to declare and reaffirm this resolution if it becomes expired or overdue based on the applicable laws and regulations and request approval of the Articles of Association from the competent authorities, including (but not limited to) the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, make amendments and/ or additions in any form necessary to obtain approval for amendments to the Company's Articles of Association, submit, sign all applications and other documents, select domicile and carry out other necessary actions.

Agenda II:

1. To approve the Company's plan to increase the Company's paid-up and issued capital in connection

sehubungan dengan rencana Perseroan untuk melakukan PMHMETD, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 (seratus miliar enam ratus dua puluh lima juta lima ratus ribu) saham seri D baru yang berasal dari saham portepel dengan nilai nominal sebesar Rp 50,- (lima puluh Rupiah) per lembar saham, sehingga karenanya menyetujui perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan.

2. Memberi kuasa kepada Direksi Perseroan dengan hak substitusi untuk menyatakan hasil peningkatan modal disetor dan ditempatkan tersebut setelah selesainya pelaksanaan PMHMETD dan menyatakan kedalam akta Notaris tersendiri mengenai pelaksanaan peningkatan modal disetor dan ditempatkan sehubungan dengan PMHMETD tersebut dan melakukan perubahan Pasal 4 ayat 2 Anggaran Dasar Perseroan, termasuk untuk menyatakan dan menegaskan kembali keputusan ini apabila menjadi daluarsa atau lewat waktu berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku serta memberitahukan perubahan Anggaran Dasar tersebut kepada instansi yang berwenang, antara lain (tetapi tidak terbatas pada) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, membuat perubahan dan/atau tambahan dalam bentuk apapun juga yang diperlukan untuk diterimanya pemberitahuan perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut, mengajukan, menandatangani semua permohonan dan dokumen lainnya, memilih tempat kedudukan dan melaksanakan tindakan lain yang diperlukan.

Keputusan RUPS baik tahun buku maupun tahun sebelumnya sudah direalisasikan.

Perseroan menggunakan pihak independen dalam pelaksanaan RUPS untuk melakukan penghitungan suara.

with the Company's plan to conduct PMHMETD, through the issuance of New Shares of a maximum of 100,625,500,000 (one hundred billion six hundred twenty-five million five hundred thousand) new series D shares originating from of portfolio shares with a nominal value of Rp 50 (fifty Rupiah) per share, therefore approving to the amendment to Article 4 paragraph 2 of the Company's Articles of Association.

2. To authorize the Board of Directors of the Company, with the right of substitution, to declare the results of the increase in subscribed and paid-up capital after the completion of the Preemptive Rights Offering with Limited Public Offering (PMHMETD) and declare it in a separate deed of the Notary regarding the implementation of the increase in subscribed and paid-up capital in connection with the PMHMETD, and to make changes to Article 4 paragraph 2 of the Company's Articles of Association, including to declare and reaffirm this decision if it becomes invalid or expired based on applicable laws and regulations, and to notify the relevant authorities, including (but not limited to) the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, to make any changes and/or additions in any form necessary for the acceptance of the notice of changes to the Company's Articles of Association, to submit, sign all applications and other documents, choose a domicile and carry out other necessary actions.

The resolutions of the GMS for both the financial year and the previous year have been realized.

The Company appoints an independent party in the implementation of the GMS to carry out the vote count.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Direksi

Direksi adalah organ Perusahaan Terbuka yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perusahaan Terbuka untuk kepentingan Perusahaan Terbuka, sesuai dengan maksud dan tujuan Perusahaan Terbuka serta mewakili Perusahaan Terbuka, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar Perusahaan Terbuka.

Directors

The Board of Directors is the organ of the Public Company that is authorized and fully responsible for managing the Public Company for the benefit of the Public Company, in accordance with the purpose and objectives of the Public Company and representing the Public Company, both in and out of court, in accordance with the provisions of the Public Company's articles of association.

Tugas dan tanggung jawab masing masing Anggota Direksi Duties and responsibilities of each member of the Board of Directors

Nama	Jabatan	Tugas dan Tanggung Jawab
Name	Position	Duties and responsibilities
Tjetje Muljanto	Presiden Direktur President Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Internal Audit dan mengkoordinasikan tugas-tugas para Direktur Perseroan. Has duties and responsibilities in the field of Internal Audit and coordinates the duties of the Company's Directors.
Johanes Wiyanto	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Land, Permit, Legal & Corporate Secretary. Has duties and responsibilities in the fields of Land, Permit, Legal & Corporate Secretary.
Siek Citra Yohandra	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Konstruksi, Genaral Affair dan Human Resource Development, Teknologi Informasi serta Customer Service. Has duties and responsibilities in the fields of Construction, General Affairs and Human Resource Development, Information Technology and Customer Service.
Hartan Gunadi Harja	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing & Penjualan produk. Has duties and responsibilities in the field of Marketing & Product Sales.
Michael Sindoro	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Accounting, Finance, Sales Administration dan Tax. Has duties and responsibilities in the fields of Accounting, Finance, Sales Administration and Tax.
Budianto Andreas Nawawi	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing & Penjualan produk. Has duties and responsibilities in the field of Marketing & Product Sales.
Timotius Thendean	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Marketing, Digital Marketing, Property Brokers & Club Agents. Has duties and responsibilities in the fields of Marketing, Digital Marketing, Property Brokers & Club Agents.
Njoo Harun Permadi	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Planning, Design, Engineering, Quantity Surveyor dan Surveyor. Has duties and responsibilities in the fields of Planning, Design, Engineering, Quantity Surveyor and Surveyor.
Iwan Budiharsana	Direktur Director	Memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang Town Management Has duties and responsibilities in the field of Town Management

Direksi Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam Direksi, sebagaimana diatur Pasal 35, POJK Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka.

The Board of Directors of the Company has guidelines or a charter for the Board of Directors, as stipulated in Article 35, POJK Number 33/POJK.04/2014, concerning the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Company.

Sesuai ketentuan anggaran dasar Direksi wajib mengadakan rapat Direksi paling kurang 1 (satu) kali dalam setiap bulan dan Direksi wajib mengadakan rapat

In accordance with the articles of association, the Board of Directors must hold a meeting of the Board of Directors at least 1 (one) time in every month and the Board of Directors

bersama Dewan Komisaris secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Sepanjang tahun 2023, Direksi Perseroan telah melakukan rapat internal sebanyak 13 kali dengan tingkat kehadiran rapat 99,231% dan rapat bersama dengan Dewan Komisaris Perseroan, sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100%.

must hold a meeting with the Board of Commissioners periodically at least 1 (one) time in 4 (four) months.

Throughout 2023, the Company's Board of Directors has held 13 internal meetings with a meeting attendance rate of 99.231% and 6 joint meetings with the Company's Board of Commissioners, with a meeting attendance rate of 100%.

Persentase Kehadiran Rapat Anggota Direksi 2023
Attendance Percentage of the 2023 Board of Directors Meeting

No	Nama	Rapat Direksi	Rapat Direksi bersama Dewan Komisaris	RUPSLB (4 Mei 2023)	RUPST (13 Juni 2023)
No	Name	Board of Directors Meeting	Meeting of the Board of Directors with the Board of Commissioners	Extraordinary General Meeting of Shareholders (May 4, 2023)	Annual General Meeting of Shareholders (June 13, 2023)
1	Tjetje Muljanto	92,31%	100%	100%	100%
2	Johanes Wiyanto **	100%	100%	0%	100%
3	Siek Citra Yohandra **	100%	100%	0%	100%
4	Hartan Gunadi Harja **	100%	100%	0%	100%
5	Michael Sindoro **	100%	100%	0%	100%
6	Budianto Andreas Nawawi **	100%	100%	0%	100%
7	Timotius Thendean **	100%	100%	0%	100%
8	Njoo Harun Permadi **	100%	100%	0%	100%
9	Iwan Budiharsana	100%	100%	100%	100%
10	Richard Susilo *	100%	100%	100%	0%

Keterangan :

* Menjabat sampai dengan ditutupnya RUPSLB Mei 2023

** Menjabat sejak ditutupnya RUPSLB Mei 2023

Notes :

* Served until the closing of EGMS in May 2023

** Served since the closing of EGMS in May 2023

Perseroan tidak memiliki komite yang mendukung pelaksanaan tugas Direksi.

Dewan Komisaris

Dewan Komisaris adalah organ Perusahaan Terbuka yang bertugas melakukan pengawasan secara umum dan/atau khusus sesuai dengan anggaran dasar serta memberi nasihat kepada Direksi Perusahaan Terbuka.

Sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.04/2014 dan Anggaran Dasar Perseroan, pada pokoknya tugas dan tanggung jawab Dewan Komisaris adalah melakukan pengawasan atas kebijaksanaan pengurusan, jalannya pengurusan pada umumnya, baik mengenai Perseroan maupun usaha Perseroan, serta memberikan nasihat kepada Direksi. Dewan Komisaris wajib menjalankan tugas dan tanggung jawab dengan itikad baik, penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.

Dewan Komisaris Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam Dewan Komisaris, sebagaimana diatur Pasal 35,

The Company does not have a committee that supports the implementation of the duties of the Board of Directors.

Board of Commissioners

The Board of Commissioners is an organ of a Public Company in charge of conducting general and/or specific supervision in accordance with the articles of association and providing advice to the Board of Directors of a Public Company.

In accordance with the Financial Services Authority Regulation Number 33/POJK.04/2014 and the Company's Articles of Association, basically the duties and responsibilities of the Board of Commissioners are to supervise management policies, the general course of management, both regarding the Company and the Company's business, as well as providing advice to Directors. The Board of Commissioners is required to carry out its duties and responsibilities in good faith, full of responsibility and prudence.

The Board of Commissioners of the Company has guidelines or a charter for the Board of Commissioners, as stipulated in Article 35, POJK Number 33/POJK.04/2014, concerning

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

POJK Nomor 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Terbuka.

Sesuai ketentuan anggaran dasar Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat paling kurang 1 (satu) kali dalam 2 (dua) bulan dan Dewan Komisaris wajib mengadakan rapat bersama Direksi secara berkala paling kurang 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan.

Sepanjang tahun 2023, Dewan Komisaris Perseroan telah melakukan rapat internal sebanyak 8 kali 1 diantaranya dalam fungsi Nominasi dan Remunerasi dengan tingkat kehadiran rapat 100 % dan rapat bersama dengan Direksi Perseroan, sebanyak 6 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100 %.

the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuers or Public Company.

In accordance with the articles of association, the Board of Commissioners must hold meetings at least 1 (one) time in 2 (two) months and the Board of Commissioners must hold regular meetings with the Board of Directors at least 1 (one) time in 4 (four) months.

Throughout 2023, the Company's Board of Commissioners has held 8 internal meetings, 1 of which in the Nomination and Remuneration function with a meeting attendance rate of 100% and joint meetings with the Company's Directors, 6 times with a meeting attendance rate of 100%.

Persentase Kehadiran Rapat Anggota Dewan Komisaris 2023
Attendance Percentage of the 2023 Board of Commissioners Meeting

No	Nama	Rapat Dewan Komisaris	Rapat Dewan Komisaris bersama Direksi	RUPSLB (4 Mei 2023)	RUPST (13 Juni 2023)
No	Name	Board of Commissioners Meeting	Meeting of the Board of Commissioners with the Board of Directors	Extraordinary General Meeting of Shareholders (May 4, 2023)	Annual General Meeting of Shareholders (June 13, 2023)
1	Basaria Panjaitan	100%	100%	100%	100%
2	Stephanie Alim **	100%	100%	0%	0%
3	Sumarsono	100%	100%	100%	100%
4	Erry Firmansyah *	100%	100%	0%	100%
5	Jonnardi	100%	100%	100%	100%
6	I Nyoman Tjager *	100%	100%	0%	100%

Keterangan :

* Menjabat sejak ditutupnya RUPSLB Mei 2023

** Menjabat sejak ditutupnya RUPST Juni 2023

Notes :

* Served since the closing of EGMS in May 2023

** Served since the closing of EGMS in June 2023

Pelatihan yang diikuti oleh Jonnardi untuk meningkatkan kompetensi, pada tahun buku 2023 adalah :

1. Pelatihan yang diselenggarakan oleh OJK - PM dengan topik OJK Pasar Modal Pertimbangan Akuntansi dan Audit Serta Regulasi Pasar Modal Dalam Proses Penerbitan Saham Baru (IPO), yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2023;
2. Pelatihan yang diselenggarakan oleh OJK - Bank dengan topik PPL Khusus OJK - IAPI Tahun 2023 Bagi Akuntan Publik Terdaftar di OJK Sektor Perbankan - Batch 4, yang dilaksanakan pada tanggal 15 Juni 2023;
3. Pelatihan yang diselenggarakan oleh OJK - IKNB dengan topik PPL OJK IKNB Aspek Akuntansi dan Audit pada Entitas Asuransi Serta Dampak Implementasi PSAK 74, yang dilaksanakan pada tanggal 24 Juli 2023;
4. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI - Audit Umum dengan topik PPL Pendamping PPL Wajib Akuntan Publik Batch 5 - *Sharing* Temuan - Temuan Hasil Pemeriksaan KAP Oleh PPPK dan Mitigasi Resikonya, yang dilaksanakan pada tanggal 26 Juli 2023;

The trainings that Jonnardi participated in to improve competence in the 2023 fiscal year are:

1. Training organized by OJK - PM with the topic OJK Capital Market Accounting and Audit Considerations and Capital Market Regulations in the Initial Public Offering (IPO) Process, which was held on June 8, 2023;
2. Training organized by OJK - Bank with the topic OJK - IAPI Special PPL 2023 for Registered Public Accountants in the OJK Banking Sector - Batch 4, which was held on June 15, 2023;
3. Training organized by OJK - IKNB with the topic PPL OJK IKNB Aspects of Accounting and Auditing in Insurance Entities and the Impact of Implementing PSAK 74, which was held on July 24, 2023;
4. Training organized by IAPI - General Audit with the topic PPL Compulsory PPL Compulsory Public Accountants Batch 5 - *Sharing Findings* - Findings of KAP Audit Results by PPPK and Risk Mitigation, which was held on July 26, 2023;

5. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI - PPPK dengan topik PPL Wajib Akuntan Publik PPPK 2023 - Batch 4, yang dilaksanakan pada tanggal 1 Agustus 2023;
6. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAPI - Audit Umum dengan topik Manajemen Risiko Untuk Pencapaian Sasaran Jangka Pendek (Audit Laporan Keuangan & Jasa Investigasi) dan Jangka Panjang (Indonesia Emas 2045) Serta Pemanfaatan *Artificial Intelligence & Machine Learning*, yang dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2023;
7. Pelatihan yang diselenggarakan oleh IAI - International Tax Conference 2023 dengan topik *Trends of The Future Tax, Transfer Pricing, and Digital Tax Transformation*, yang dilaksanakan pada tanggal 19 Oktober 2023.

Penilaian Kinerja Direksi dan Dewan Komisaris

Kebijakan Perseroan tentang penilaian terhadap kinerja Direksi dan Dewan Komisaris dilaksanakan setiap periode yaitu sekali dalam setiap tahun. Kriteria penilaian kinerja antara lain dari sisi kecakapan, kinerja dan kehadiran Rapat. Dewan Komisaris menilai bahwa Anggota Direksi dan Anggota Dewan Komisaris Perseroan telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik sesuai ketentuan anggaran dasar.

Penilaian Dewan Komisaris Terhadap Kinerja Komite Audit

Dewan Komisaris menilai bahwa Komite Audit Perseroan yang dibentuk dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris sebagaimana diatur dalam POJK Nomor : 55/POJK.04/2015, telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dengan baik, memiliki kompetensi yang sangat baik serta kehadiran dalam rapat yang juga baik.

Nominasi dan Remunerasi Direksi dan Dewan Komisaris

Prosedur nominasi

- a. Menyusun komposisi dan proses Nominasi anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan komisaris;
- b. Menyusun kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi calon anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan komisaris;
- c. Membantu pelaksanaan evaluasi atas kinerja anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris;
- d. Menyusun program pengembangan kemampuan

5. Training organized by IAPI - PPPK with the topic PPL Mandatory Public Accountants PPPK 2023 - Batch 4, which was held on August 1, 2023;
6. Training organized by IAPI - General Audit with the topic Risk Management for Achieving Short Term (Financial Report Audit & Investigation Services) and Long Term (Golden Indonesia 2045) Goals and Utilization of Artificial Intelligence & Machine Learning, which was held on August 14, 2023;
7. Training organized by IAI - International Tax Conference 2023 with the topic Trends of The Future Tax, Transfer Pricing, and Digital Tax Transformation, which was held on October 19, 2023.

Performance Assessment of the Board of Directors and Board of Commissioners

The Company's policy regarding the assessment of the performance of the Board of Directors and Board of Commissioners is implemented periodically, i.e. once a year. Performance assessment criteria include skills, performance and meeting attendance. The Board of Commissioners assesses that the members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Company have carried out their duties and responsibilities properly in accordance with the provisions of the articles of association.

Board of Commissioners' Assessment of Audit Committee Performance

The Board of Commissioners considers that the Company's Audit Committee, which was formed and is responsible to the Board of Commissioners as regulated in POJK Number: 55/POJK.04/2015, has carried out its duties and responsibilities well, has excellent competence and good attendance at meetings.

Nomination and Remuneration of the Board of Directors and the Board of Commissioners

Nomination procedure

- a. Develop the composition and nomination process for the Board of Directors members and/or the Board of Commissioners members;
- b. Develop policies and criteria required in the process of nominating candidates for the Board of Directors members and/or the Board of Commissioners members.
- c. Assist in the performance evaluation of the Board of Directors members and/or the Board of Commissioners members;
- d. Develop a skill development program for the Board

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

- anggota Direksi dan/ atau anggota Dewan Komisaris; dan
- e. Menelaah dan mengusulkan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

Prosedur penetapan remunerasi berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan melimpahkan wewenang kepada Rapat Dewan Komisaris Perseroan untuk menetapkan gaji bagi anggota Dewan Komisaris dan anggota Direksi Perseroan yang pelaksanaannya akan disesuaikan dengan kondisi dan kemampuan Perseroan.

Besarnya remunerasi (gaji dan tunjangan) yang dibayarkan kepada anggota Direksi Perseroan, selama 1 (satu) tahun 2023 adalah Rp 23.490.908.116.-

Besarnya remunerasi (gaji dan tunjangan) yang dibayarkan kepada anggota Dewan Komisaris Perseroan, selama 1 (satu) tahun 2023 adalah Rp 9.054.173.946,-

Komite Audit

Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 55/POJK.04/2015, tentang Pembentukan dan Pedoman Pelaksanaan Kerja Komite Audit, Komite Audit adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris Perseroan dalam membantu melaksanakan tugas dan fungsi Dewan Komisaris. Anggota Komite Audit diangkat dan diberhentikan oleh Dewan Komisaris. Komite Audit diketuai oleh Komisaris Independen.

Susunan Komite Audit Perseroan

Ketua : Jonnardi (Komisaris Independen)
Anggota : Aria Kanaka (Pihak Independen)
Armandy Malik (Pihak Independen)

Jonnardi adalah anggota Komite Audit yang berasal dari Komisaris Independen yang bertindak sebagai Ketua Komite Audit.

Aria Kanaka dan Armandy Malik adalah anggota Komite Audit dari pihak Independen yang mempunyai latar belakang pendidikan dan berpengalaman dalam bidang Keuangan dan Akuntansi. Riwayat singkat anggota Komite Audit yang berasal dari pihak independen adalah sebagai berikut:

- of Directors members and/or the Board of Commissioners members; and
- e. Review and propose candidates who meet the requirements as the Board of Directors members and/or the Board of Commissioners members to the Board of Commissioners to be presented in the GMS.

The procedure for determining remuneration based on the results of the Annual General Meeting of Shareholders of the Company is that the Annual General Meeting of Shareholders delegates authority to the Meeting of the Board of Commissioners of the Company to determine salaries for members of the Board of Commissioners and members of the Board of Directors of the Company, the implementation of which will be adjusted to the conditions and capabilities of the Company.

The amount of remuneration (salaries and allowances) paid to members of the Board of Directors of the Company, for 1 (one) year 2023 is Rp 23,490,908,116.

The amount of remuneration (salaries and allowances) paid to members of the Company's Board of Commissioners, for 1 (one) year 2023 is Rp 9,054,173,946.

Audit Committee

Pursuant to the Financial Services Authority (OJK) Regulation Number 55/POJK.04/2015 regarding Formation of Audit Committee and Guidelines for the Performance of its Work, Audit Committee is a committee formed by and responsible to the Company's Board of Commissioners to assist in the performance of the duties and functions of the Board of Commissioners. Audit Committee members are appointed and dismissed by the Board of Commissioners. Audit Committee is chaired by an Independent Commissioner.

Composition of the Company's Audit Committee

Chairman : Jonnardi (Independent Commissioner)
Members : Aria Kanaka (Independent Person)
Armandy Malik (Independent Person)

Jonnardi is a member of the Audit Committee who comes from an Independent Commissioner who acts as Chairman of the Audit Committee.

Aria Kanaka and Armandy Malik are members of the Audit Committee from an independent party who have an educational background and experience in the fields of Finance and Accounting. The brief history of the members of the Audit Committee who are independent parties is as follows:

Aria Kanaka

Anggota Komite Audit Perseroan, yang berasal dari pihak Independen dan berpengalaman dalam bidang Keuangan dan Akuntansi, usia 49 tahun. Meraih gelar Sarjana Ekonomi dan Magister Akuntansi dari Universitas Indonesia.

Merupakan seorang Akuntan Publik dengan pengalaman dan keahlian yang luas di bidang Akuntansi dan Audit. Pernah bekerja di Kantor Akuntan Publik Prasetyo, Utomo & Co (Arthur Andersen) dan saat ini bekerja di KAP Aria Kanaka & Rekan (firma anggota dari Mazars SCRL) dan aktif mengajar di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Indonesia.

Pelatihan yang diikuti meningkatkan kompetensi pada tahun buku 2023 yang diselenggarakan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) adalah :

1. Peran IT Audit untuk Menunjang Pekerjaan Auditor Dalam Audit Laporan Keuangan, yang dilaksanakan pada tanggal 8 Maret 2023.
2. Short Online Learning PSAK Series - Isu Dalam Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian, yang dilaksanakan tanggal 8 Mei 2023.
3. OJK Pasar Modal Pertimbangan Akuntansi dan Audit serta Regulasi Pasar Modal dalam Proses Penerbitan Saham Baru (IPO), yang dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2023.
4. PPL Khusus OJK - IAPI Tahun 2023 bagi Akuntan Publik Terdaftar di OJK Sektor Perbankan - Batch 3, yang dilaksanakan pada tanggal 14 Juni 2023.
5. Sharing Temuan-temuan Hasil Pemeriksaan KAP oleh PPPK dan Mitigasi Risikonya - Batch 3, yang dilaksanakan pada tanggal 11 Juli 2023.
6. PPL Wajib Akuntan Publik PPPK 2023 - Batch 2, yang dilaksanakan pada tanggal 14 Juli 2023.
7. In House Training PSAK Update, yang dilaksanakan pada tanggal 22-23 Agustus 2023.
8. PPL OJK IKNB Aspek Akuntansi dan Audit terkait Laporan Keuangan Fintech serta Regulasinya, yang dilaksanakan pada tanggal 30 Oktober 2023.

Pelatihan yang diikuti meningkatkan kompetensi pada tahun buku 2023 yang diselenggarakan oleh Ikatan Konsultan Pajak Indonesia (IKPI) adalah :

1. PPL IKPI : Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Pnghasilan Yang Diterima Atau Diperoleh Subjek Pajak Orang Pribadi, yang dilaksanakan pada tanggal 5 Oktober 2023.
2. Seminar Perpajakan dan Rapat Anggota : Masa Depan Pengadilan Pajak Pasca Pengalihan Kewenangan Kemenkeu Kepada MA; Natura/Kenikmatan sesuai PMK 66 Tahun 2023; Penyusutan/Amortisasi sesuai

Aria Kanaka

Member of the Company's Audit Committee, who comes from an independent party and has experience in the fields of Finance and Accounting, 49 years old. He holds a Bachelor of Economics and a Masters in Accounting, University of Indonesia.

He is a Public Accountant with extensive experience and expertise in the field of Accounting and Audit. He has worked at the Public Accountant Firm Prasetyo, Utomo & Co (Arthur Andersen) and currently works at KAP Aria Kanaka & Partners (member firm of Mazars SCRL) and actively teaches at the Faculty of Economics and Business, University of Indonesia.

The trainings attended to enhance competency in the 2023 financial year organized by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants/Institut Akuntan Publik Indonesia (IAPI) are:

1. The role of Audit IT to support the auditor's work in the financial report audit, which was held on March 8, 2023.
2. Short Online Learning PSAK Series - Issues in the Preparation and Presentation of Consolidated Financial Statements, which was held on May 8, 2023.
3. OJK Capital Market Accounting and Audit Considerations as well as Capital Market Regulations in the Initial Public Offering (IPO) Process, which was held on June 8, 2023.
4. Special PPL for OJK - IAPI 2023 for Registered Public Accountants in the OJK Banking Sector - Batch 3, which was held on June 14, 2023.
5. Sharing Findings from KAP Audit Results by PPPK and Risk Mitigation - Batch 3, which was held on July 11, 2023.
6. PPL Mandatory Public Accountant PPPK 2023 - Batch 2, which was held on July 14 2023.
7. In House Training PSAK Update, which was held on August 22-23, 2023.
8. PPL OJK IKNB Accounting and Audit Aspects related to Fintech Financial Reports and Regulations, which was held on October 30, 2023.

The trainings attended to improve competency in the 2023 fiscal year organized by the Indonesian Tax Consultants Association (IKPI) are:

1. PPL IKPI: Imposition of Income Tax on Income Received or Obtained by Individual Tax Subjects, which was held on October 5, 2023.
2. Tax Seminar and Member Meeting: The Future of the Tax Court After the Transfer of the Ministry of Finance's Authority to the Supreme Court; Natura/Enjoyment in accordance with PMK 66 of 2023;

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

- PMK 72 Tahun 2023, yang dilaksanakan pada tanggal 7 Nopember 2023.
3. PPL IKPI : "Aspek Perpajakan & Strategi Pemilihan Kegiatan Usaha Dalam Penentuan Kebijakan Tax Planning" yang dilaksanakan pada tanggal 16 Nopember 2023.
 4. PPL NTS IKPI : Seri Pengembangan Kantor Konsultan Pajak : Gnothi Seauton: What Separates Great Leaders from ALMOST Great Leaders, yang dilaksanakan pada tanggal 17 Nopember 2023.
 5. PPL IKPI : "Perencanaan Perpajakan : Strategi Dan Teknik Pengelolaan Perpajakan Pasca Implementasi Core Tax System" yang dilaksanakan pada tanggal 18 Desember 2023.

Pelatihan yang diikuti meningkatkan kompetensi pada tahun buku 2023 yang diselenggarakan oleh Ikatan Komite Audit Indonesia (IKAI) adalah :

1. Konferensi Nasional 2023 "Mengawal Keberlanjutan dan Pertumbuhan Perseroan Melalui Pengawasan dan Pengendalian Risiko, yang dilaksanakan pada tanggal 19 Oktober 2023.

Armandy Malik

Anggota Komite Audit Perseroan, yang berasal dari pihak independen dan berpengalaman dalam bidang Keuangan dan Akuntansi, usia 57 tahun, warga negara Indonesia. Menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Jurusan Hukum Perdata Universitas Indonesia tahun 1990, menyelesaikan program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Indonesia, Jurusan Hukum Ekonomi pada tahun 2006.

Pengalaman kerja antara lain, bekerja pada PT Bank Sumitomo Niaga (Oktober 1991-Oktober 1993), PT Bank Negara Indonesia (Pesero) (Oktober 1993-Oktober 1996), PT ING Indonesia Bank (Oktober 1996-September 2001), PT Bahana Pembinaan Usaha Indonesia (Pesero) (September 2001- 2020), dengan jabatan terakhir sebagai Vice President.

Pelatihan yang diikuti untuk meningkatkan kompetensi, pada tahun buku 2023 adalah:

1. Pelatihan dengan Narasumber Petrus Peranginangin SH,MH, Managing Partner PSP Law Firm bertopik Penanganan Piutang Bermasalah (Macet), yang dilaksanakan pada 12 Mei 2023;
2. Pelatihan dengan Narasumber Petrus Peranginangin SH,MH, Managing Partner PSP Law Firm bertopik Memahami PKWT, Kompensasi dan PHK berdasarkan PP 25 tahun 2021, yang dilaksanakan pada 18 Oktober 2023.

Depreciation/Amortization in accordance with PMK 72 of 2023, which was held on November 7, 2023.

3. PPL IKPI: "Taxation Aspects & Strategy for Selection of Business Activities in Determining Tax Planning Policy" which was held on the November 16, 2023.
4. PPL NTS IKPI: Tax Consultant Firm Development Series: Gnothi Seauton: What Separates Great Leaders from ALMOST Great Leaders, which was held on November 17, 2023.
5. PPL IKPI: "Tax Planning: Strategies and Techniques for Tax Management Post Implementation of the Core Tax System" which was held on December 18, 2023.

The training attended to improve competency in the 2023 fiscal year organized by the Indonesian Audit Committee Association (IKAI) is:

1. 2023 National Conference "Guarding the Company's Sustainability and Growth Through Supervision and Risk Control, which was held on October 19, 2023.

Armandy Malik

Member of the Company's Audit Committee, who comes from an independent party and has experience in Finance and Accounting, 57 years old, Indonesian citizen. Completed his education at the Faculty of Law, Department of Civil Law, University of Indonesia in 1990, completed the Postgraduate Masters of Law program at the University of Indonesia, Department of Economic Law in 2006.

Work experiences include working at PT Bank Sumitomo Niaga (October 1991-October 1993), PT Bank Negara Indonesia (Pesero) (October 1993-October 1996), PT ING Indonesia Bank (October 1996-September 2001), PT Bahana Pembinaan Usaha Indonesia (Pesero) (September 2001-2020), with last position as Vice President.

The trainings attended to improve competency, in the 2023 fiscal year are:

1. Training with resource person Petrus Peranginangin SH, MH, Managing Partner of PSP Law Firm on the topic of Handling Problematic Receivables, which was held on May 12, 2023;
2. Training with resource person Petrus Peranginangin SH, MH, Managing Partner of PSP Law Firm on the topic of Understanding PKWT, Compensation and Layoffs based on PP 25 of 2021, which was held on October 18, 2023.

Dasar Hukum Penunjukan

Surat Penunjukan Komite Audit tertanggal 15 Juni 2023.

Periode dan masa jabatan anggota Komite Audit

Susunan Komite Audit Perseroan tersebut adalah untuk periode yang kedua dengan masa jabatan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2024.

Pernyataan Independensi

Komite Audit bertugas dan bertanggung jawab untuk memberikan pendapat profesional dan independen kepada Dewan Komisaris terhadap laporan atau hal-hal yang disampaikan oleh Direksi kepada Dewan Komisaris dan melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan Dewan Komisaris.

Komite Audit dalam melaksanakan tugasnya mempertahankan sikap independen, walaupun selalu melakukan kerjasama serta berkomunikasi dengan Internal Audit, Direksi, dan Akuntan Publik Perseroan. Namun demikian, Komite Audit tidak mengambil-alih pekerjaan-pekerjaan mereka dan mengandalkan sepenuhnya pada informasi yang disampaikan oleh mereka. Oleh karena itu, Direksi dan Manajemen tetap bertanggungjawab sepenuhnya atas penyajian Laporan Keuangan Perseroan kepada publik yang telah diterbitkan sesuai dengan Standar Akuntansi yang berlaku umum, termasuk pengungkapan yang memadai serta kepatuhan terhadap undang-undang dan peraturan yang mengikat.

Kebijakan dan Pelaksanaan Rapat

Komite Audit mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 3 (tiga) bulan. Sepanjang tahun 2023, Komite Audit Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 7 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100 %.

Legal Basis of Appointment

Letter of Appointment of Audit Committee dated June 15, 2023

Period and term of office of Audit Committee members

The composition of the Company's Audit Committee is for the second period with term of office until the closing of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.

Declaration of Independence

The Audit Committee has duty to provide, and is responsible for providing, professional and independent opinions to the Board of Commissioners regarding reports and issues presented by the Board of Directors to the Board of Commissioners and to perform such other duties as assigned by the Board of Commissioners.

The Audit Committee maintains an independent attitude in carrying out its duties, although it always cooperates and communicates with the Internal Audit, the Board of Directors, and the Company's Public Accountant. However, the Audit Committee does not take over their work and relies entirely on the information provided by them. Therefore, the Board of Directors and Management remain fully responsible for the presentation of the Company's Financial Statements to the public which have been issued in accordance with generally accepted accounting standards, including adequate disclosure and compliance with binding laws and regulations.

Policy and Conduct of Meeting

The Audit Committee holds regular meeting at least one time in three months. Throughout 2023, the Company's Audit Committee held as many as 7 meetings with level of attendance 100%.

Tingkat Kehadiran Rapat Anggota Komite Audit
Attendance of the Audit Committee Members' Meeting

No	Nama	Hadir Rapat	Persentase
No	Name	Attending Meetings	Percentage
1	Jonnardi	7	100 %
2	Aria Kanaka	7	100 %
3	Armandy Malik	7	100 %

Pelaksanaan Kegiatan Komite Audit Pada Tahun Buku

Sesuai dengan ketentuan yang berlaku, peran Komite Audit Perseroan adalah membantu Dewan Komisaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab pengawasan.

Conduct of Audit Committee's Activities during the Financial Year

In accordance with applicable regulations, the role of the Company's Audit Committee is to assist the Board of Commissioners in carrying out their supervisory duties and responsibilities.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Tugas Komite Audit sesuai Piagam

- Meningkatkan kualitas laporan keuangan;
- Memantau pelaksanaan sistem pengendalian pengelolaan usaha untuk meminimalisasi kemungkinan terjadinya salah kelola;
- Meningkatkan efektivitas fungsi Auditor Internal maupun Auditor Eksternal;
- Mengidentifikasi hal-hal yang memerlukan perhatian Dewan Komisaris;
- Memantau kepatuhan perusahaan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Mereviu Piagam Komite Audit;
- Mengevaluasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang mengaudit Laporan Keuangan Perusahaan;
- Memberikan rekomendasi terkait penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik oleh Dewan Komisaris.

Kegiatan Komite Audit selama tahun 2023 antara lain meliputi:

1. Melakukan penelaahan atas rencana kerja tahunan internal audit, temuan dan tindak lanjut manajemen atas temuan tersebut;
2. Melakukan diskusi dengan manajemen mengenai laporan keuangan dan isu terkini berkenaan dengan standar akuntansi keuangan dan ketentuan Otoritas Jasa Keuangan yang baru, terkait dengan laporan keuangan;
3. Merekomendasikan penunjukan Akuntan Publik kepada Dewan Komisaris berdasarkan pada independensi, ruang lingkup penugasan dan imbalan jasa;
4. Melakukan pertemuan dengan auditor independen untuk mendiskusikan rencana audit, kemajuan pelaksanaan audit, laporan keuangan hasil audit dan temuan audit atas laporan keuangan perseroan serta *management letter* berisikan rekomendasi perbaikan atas pengendalian internal perusahaan;
5. Melakukan pertemuan dengan manajemen tentang pelaksanaan peraturan perundangan yang berlaku, masalah-masalah hukum, manajemen risiko, maupun menyangkut isu dan permasalahan terkini yang dihadapi Perseroan.
6. Mereviu Piagam Komite Audit;
7. Mengevaluasi Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik yang mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2022;
8. Memberikan rekomendasi terkait penunjukan Akuntan Publik dan Kantor Akuntan Publik oleh Dewan Komisaris yang akan mengaudit Laporan Keuangan Perseroan tahun buku 2023.
9. Menelaah pelaksanaan manajemen risiko yang dilaksanakan oleh Direksi.

The Audit Committee's duties pursuant to the Charter

- To increase the quality of the financial statements;
- To observe the performance of the business management control system in order to minimize the possibility of mismanagement;
- To promote effective function of the Internal Auditors and External Auditors;
- To identify issues that require the attention of the Board of Commissioners;
- To monitor the company's compliance with the applicable laws and regulations.
- To review the Charter of the Audit Committee;
- To evaluate Public Accountants and Public Accounting Firm auditing the Company's Financial Statements;
- Provide recommendations regarding the appointment of Public Accountants and Public Accounting Firm by the Board of Commissioners.

The activities performed by the Audit Committee during 2023 include:

1. Conducted a review on the internal audit's annual work plan, the findings and the management's further actions with respect to the findings;
2. Conducted discussions with the management regarding financial statements and current issues pertaining to current financial accounting standards and new rules of the Financial Services Authority (OJK) relating to financial statements;
3. Recommended the appointment of Public Accountant to the Board of Commissioners on the basis of independence, scope of assignment and fee;
4. Held meetings with independent auditors to discuss audit plan, audit progress, audited financial statements and audit findings on the company's financial statements and the management letter containing recommended improvement to the company's internal control;
5. Held meetings with the management regarding the implementation of the applicable laws and regulations, legal issues, risk management, and issues and problems currently faced by the Company;
6. Reviewed the Charter of the Audit Committee;
7. Evaluated the Public Accountant and Public Accounting Firm auditing the Company's Financial Report for the fiscal year 2022;
8. Provided recommendations regarding the appointment of a Public Accountant and Public Accounting Firm by the Board of Commissioners to audit the Company's Financial Report for the fiscal year 2023.
9. Reviewed the implementation of risk management exercised by the Board of Directors.

Untuk tahun buku 2023 Komite Audit telah melangsungkan rapat dengan Manajemen Perseroan dan Akuntan Publik, dan memfokuskan terutama pada penyajian Laporan Keuangan Perseroan, penelaahan informasi keuangan Perseroan, proses audit oleh Akuntan Publik, penelaahan temuan internal audit dan tindaklanjutnya, serta pelaksanaan peraturan-peraturan yang relevan.

Komite Audit mereviu mengenai kemutakhiran Piagam Komite Audit secara berkala.

Komite Nominasi dan Remunerasi

Sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 34/POJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi. Komite Nominasi dan Remunerasi adalah komite yang dibentuk oleh dan bertanggung jawab kepada Dewan Komisaris dalam membantu melaksanakan fungsi dan tugas Dewan Komisaris terkait Nominasi dan Remunerasi terhadap anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris.

Susunan Komite Audit Perseroan

Ketua : I Nyoman Tjager (Komisaris Independen)
Anggota : Erry Firmansyah (Komisaris)
Christine Natadipraja (Pihak di bawah Direksi yang membidangi SDM)

I Nyoman Tjager adalah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi yang berasal dari Komisaris Independen yang bertindak sebagai Ketua Komite Nominasi dan Remunerasi.

Erry Firmansyah adalah anggota Komite Nominasi dan Remunerasi yang berasal dari Komisaris yang bertindak sebagai anggota Komite Nominasi dan Remunerasi.

Christine Natadipraja

Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan, yang berasal dari pihak di bawah Direksi yang membidangi sumber daya manusia, usia 61 tahun, kewarganegaraan Indonesia. Lulusan Institut Manajemen Newport Indonesia tahun 1995 dengan gelar MBA.

Dasar hukum penunjukan sebagai anggota komite adalah Surat Pengangkatan Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi tertanggal 18 Juli 2023.

Pengalaman kerja menjabat sebagai Deputy Direktur Operasional Perseroan (Agustus 2022- sekarang), PT Modernland Realty Tbk (Maret 2019-April 2022), PT Sandiego Hills Memorial Park (Mei 2013-Desember 2018), Lippoland Club (September 2004-31 Desember 2018),

For the financial year 2023, the Audit Committee has held a meeting with the Company's Management and the Public Accountant and focused particularly on the presentation of the Company's Financial Statements, review of the Company's financial information, audit process by Independent Auditors, review of internal audit findings and the further actions, and implementation of the relevant regulations.

The Audit Committee reviews the updates of the Audit Committee's Carter regularly.

Nomination and Remuneration Committee

In accordance with Financial Services Authority Regulation Number 34/POJK.04/2014, concerning the Nomination and Remuneration Committee. The Nomination and Remuneration Committee is a committee formed by and responsible to the Board of Commissioners to assist in carrying out the functions and duties of the Board of Commissioners regarding Nomination and Remuneration for members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners.

Composition of the Company's Audit Committee

Chairman : I Nyoman Tjager (Independent Commissioner)
Member : Erry Firmansyah (Commissioner)
Christine Natadipraja (Party under the Board of Directors in charge of HR)

I Nyoman Tjager is a member of the Nomination and Remuneration Committee who is an Independent Commissioner who acts as Chair of the Nomination and Remuneration Committee.

Erry Firmansyah is a member of the Nomination and Remuneration Committee who comes from the Commissioner who acts as a member of the Nomination and Remuneration Committee.

Christine Natadipraja

Member of the Company's Nomination and Remuneration Committee, who comes from a party under the Board of Directors in charge of human resources, 61 years old, Indonesian citizen. Graduated from the Newport Indonesia Management Institute in 1995 with an MBA degree.

The legal basis for appointment as a committee member is the Letter of Appointment of Members of the Nomination and Remuneration Committee dated July 18, 2023.

Work experience serving as Deputy Director of Company Operations (August 2022-present), PT Modernland Realty Tbk (March 2019-April 2022), PT Sandiego Hills Memorial Park (May 2013-December 2018), Lippoland Club (September 2004-31 December 2018), PT Lippoland

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

PT Lippoland Development Tbk (Oktober 1997-Agustus 2004), PT Lippo Supermal (November 1997-Januari 1999), PT Bukit Sentul Tbk (Januari 1997-Juli 1998), PT Lippo Cikarang Tbk (Oktober 1994-September 1997), PT Bank Dana Asia (April 1991-September 1994), PT Lippobank (1986- Maret 1991).

Susunan Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan tersebut adalah untuk periode yang pertama dengan masa jabatan sampai dengan ditutupnya Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan tahun 2024.

Anggota komite tidak mempunyai hubungan afiliasi dengan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau Pemegang Saham Utama dan pengendali, baik langsung maupun tidak langsung.

Uraian tugas dan tanggung jawab Komite Nominasi dan Remunerasi adalah :

a. Terkait dengan fungsi Nominasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. Komposisi jabatan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
 - b. Kebijakan dan kriteria yang dibutuhkan dalam proses Nominasi.
 - c. Kebijakan evaluasi kinerja bagi anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris berdasarkan tolok ukur yang telah disusun sebagai bahan evaluasi.
3. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai program pengembangan kemampuan anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris; dan
4. Memberikan usulan calon yang memenuhi syarat sebagai anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris kepada Dewan Komisaris untuk disampaikan kepada RUPS.

b. Terkait dengan fungsi Remunerasi

1. Memberikan rekomendasi kepada Dewan Komisaris mengenai:
 - a. struktur Remunerasi.
 - b. kebijakan atas Remunerasi.
 - c. besaran atas Remunerasi.
2. Membantu Dewan Komisaris melakukan penilaian kinerja dengan kesesuaian Remunerasi yang diterima masing-masing anggota Direksi dan/atau anggota Dewan Komisaris.

Development Tbk (October 1997-August 2004), PT Lippo Supermal (November 1997-January 1999), PT Bukit Sentul Tbk (January 1997-July 1998), PT Lippo Cikarang Tbk (October 1994-September 1997), PT Bank Dana Asia (April 1991-September 1994), PT Lippobank (1986- March 1991).

The composition of the Company's Nomination and Remuneration Committee is for the first period with a term of office until the close of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.

Committee members have no affiliation with members of the Board of Directors, members of the Board of Commissioners or Major and controlling Shareholders, either directly or indirectly.

Description of the duties and responsibilities of the Nomination and Remuneration Committee :

a. Regarding Nomination Function

1. Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding:
 - a. The composition of the members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;
 - b. The policies and criteria required in the Nomination process; and
 - c. The policies of performance evaluation for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners;
2. Assist the Board of Commissioners in evaluating the performance of members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners based on the benchmarks that have been prepared as evaluation material;
3. Provide recommendations to the Board of Commissioners regarding the skill development program for members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners; and
4. Provide proposals for candidates who meet the requirements as members of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners to the Board of Commissioners to be presented in the GMS.

b. Regarding the Remuneration Function

1. Provide recommendations to the Board of Commissioners concerning:
 - a. Remuneration structure;
 - b. policy on Remuneration; and
 - c. the amount of Remuneration;
2. Assist the Board of Commissioners in conducting performance appraisals in accordance with the remuneration received by each member of the Board of Directors and/or members of the Board of Commissioners

Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah memiliki pedoman atau piagam, sebagaimana diatur POJK Nomor 34/POJK.04/2014, tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Terbuka.

Kebijakan dan Pelaksanaan Rapat

Komite Nominasi dan Remunerasi mengadakan rapat secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam 4 (empat) bulan. Sejak diangkat pada tanggal 18 Juli 2023, Komite Nominasi dan Remunerasi Perseroan telah melakukan rapat sebanyak 2 kali dengan tingkat kehadiran rapat 100%.

The Company's Nomination and Remuneration Function has guidelines as regulated in POJK Number 34/POJK.04/2014, concerning the Nomination and Remuneration Committee for Issuers or Public Companies.

Meeting Policy and Implementation

The Nomination and Remuneration Committee holds regular meetings at least once every four months. Since its appointment on July 18, 2023, the Company's Nomination and Remuneration Committee has held 2 meetings with a 100% attendance rate.

Tingkat Kehadiran Rapat Anggota Komite Nominasi dan Remunerasi Attendance of the Nomination and Remuneration Committee Members' Meeting

No	Nama	Hadir Rapat	Persentase
No	Name	Attending Meetings	Percentage
1	I Nyoman Tjager	2	100 %
2	Erry Firmansyah	2	100 %
3	Christine Natadipraja	2	100 %

Pada tahun buku Komite Nominasi dan Remunerasi telah melaksanakan beberapa kali rapat untuk membahas dan menyusun pedoman sebagaimana diatur dalam Pasal 19, POJK Nomor 34/POJK.04/2014.

Sekretaris Perusahaan

Supriyana, Sekretaris Perusahaan, dengan domisili Jl. Haji Abu Bakar No.91, RT.01 RW.01, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat.

Menjabat sebagai Sekretaris Perusahaan sesuai Surat Penunjukkan tertanggal 9 Oktober 2023. Sebelumnya sebagai pelaksana fungsi Sekretaris Perusahaan. Bekerja pada Perseroan mulai tanggal 1 November 2000 sampai dengan saat ini.

Lulusan Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, pada tahun 1995.

Pelatihan dan/atau peningkatan kompetensi yang diikuti pada tahun 2023 antara lain :

1. Tema Pelaksanaan RUPS melalui eASY.KSEI, yang diselenggarakan secara online oleh ICSA, pada tanggal 14 Maret 2023.
2. Tema Pendalaman POJK No.42/POJK.04/2020, Tentang Transaksi Afiliasi dan Transaksi Benturan Kepentingan dan POJK No.17/POJK.04/2020, Tentang Transaksi Material dan Perubahan Kegiatan Usaha Utama, yang diselenggarakan secara online oleh ICSA, pada tanggal 13 Juli 2023.

In the current fiscal year, the Nomination and Remuneration Committee has held several meetings to discuss and prepare guidelines as set out in Article 19 of POJK No. 34/POJK.04/2014.

Corporate Secretary

Supriyana, Corporate Secretary, domiciled at Jl. Haji Abu Bakar No.91, RT.01 RW.01, Cipambuan, Babakan Madang, Bogor, West Java.

Serves as Corporate Secretary in accordance with the Letter of Appointment dated October 9, 2023. Previously as acting Corporate Secretary. Worked at the Company from November 1, 2000 until present.

Graduated from the Faculty of Law, Gadjah Mada University Yogyakarta, in 1995.

Training and/or competency improvement joined in 2023 includes:

1. The theme of the GMS implementation via eASY.KSEI, which was held online by ICSA, on March 14, 2023.
2. The theme of In-depth POJK No.42/POJK.04/2020, Concerning Affiliate Transactions and Conflict of Interest Transactions and POJK No.17/POJK.04/2020, Concerning Material Transactions and Changes in Main Business Activities, held online by ICSA, on July 13, 2023.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

3. Tema Strategi Ketahanan Perlindungan Data pada Perusahaan, yang diselenggarakan secara online oleh ICSA, pada tanggal 2 Agustus 2023.
4. Tema Pendalaman POJK Nomor 15/POJK.04/2020, tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Perusahaan Terbuka, yang diselenggarakan secara online oleh ICSA, pada tanggal 23 November 2023.

Secara garis besar pelaksanaan tugas Sekretaris Perusahaan pada tahun buku 2023, sebagai berikut :

1. Mengikuti perkembangan Pasar Modal khususnya peraturan-peraturan yang berlaku di bidang Pasar Modal;
2. Memberikan masukan kepada Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik untuk mematuhi ketentuan perundang-undangan di bidang Pasar Modal;
3. Membantu Direksi dan Dewan Komisaris dalam pelaksanaan tata kelola perusahaan antara lain:
 - a. Keterbukaan informasi kepada masyarakat;
 - b. Penyampaian laporan kepada Otoritas Jasa Keuangan dll;
 - c. Penyelenggaraan dan dokumentasi Rapat Umum Pemegang Saham;
 - d. Penyelenggaraan dan dokumentasi rapat Direksi dan/atau Dewan Komisaris.
4. Memberikan pelayanan dan sebagai penghubung antara Emiten atau Perusahaan Publik dengan pemangku kepentingan.

Unit Audit Internal

Djaka A.Md., M.A., A.Md.PR., SE., diangkat sebagai Kepala Unit Audit Internal Perseroan berdasarkan Surat Keputusan Direksi tertanggal 25 September 2023, sebagaimana diatur dan untuk memenuhi Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 56/POJK.04/2015 Tanggal 29 Desember 2015 tentang Pembentukan dan Pedoman Penyusunan Piagam Unit Audit Internal.

Kepala Unit Audit Internal mengawali karirnya sebagai Procurement Supervisor di Hotel Aryaduta Head Office - PT Lippo Karawaci Tbk (Oktober 2007 - Maret 2013), Team Leader Internal Audit (Properti, Rumah Sakit, Mall, Hotel) Corporate - PT Lippo Karawaci Tbk (April 2013 - Maret 2017), Deputy General Manager Internal Audit (Properti, Rumah Sakit, Mall, Hotel) Corporate - PT Lippo Karawaci Tbk (April 2018 - Desember 2020), dan Senior Fraud Management Specialist di Holding Company - PT Lippo Karawaci Tbk (2017-2023).

3. The theme of Data Protection Resilience Strategy in Companies, which was held online by ICSA, on August 2, 2023.
4. The theme of In-depth POJK Number 15/POJK.04/2020, concerning Plans and Implementation of the General Meeting of Public Company Holders, which was held online by ICSA, on November 23, 2023.

The implementation of duties of Corporate Secretary in the 2023 fiscal year, as follows:

1. Keeping up with the development in the Capital Market, particularly regulations applicable in the field of Capital Market;
2. Providing input to the Board of Directors and Board of Commissioners of Issuer or Public Company to comply with the provisions of laws and regulations in the field of Capital Market;
3. Assisting the Directors and Board of Commissioners in the implementation of corporate governance, as follows:
 - a. Information transparency to the public;
 - b. Submission of report to the Financial Services Authority, etc.;
 - c. Implementation and documentation of General Shareholders Meeting;
 - d. Implementation and documentation of the Directors and/or Board of Commissioners meetings.
4. Providing service and acting as liaison between Issuer or Public Company and stakeholders;

Internal Audit Unit

Djaka A.Md., M.A., A.Md.PR., SE., was appointed as Head of the Company's Internal Audit Unit based on the Directors' Decree dated 25 September 2023, as regulated and to comply with Financial Services Authority Regulation Number 56/POJK.04/2015 dated December 29, 2015 concerning the Formation and Guidelines for Preparing the Internal Audit Unit Charter.

Head of Internal Audit Unit started his career as Procurement Supervisor at Hotel Aryaduta Head Office - PT Lippo Karawaci Tbk (October 2007 - March 2013), Internal Audit Team Leader (Property, Hospital, Mall, Hotel) Corporate - PT Lippo Karawaci Tbk (April 2013 - March 2017), Deputy General Manager Internal Audit (Property, Hospitals, Malls, Hotels) Corporate - PT Lippo Karawaci Tbk (April 2018 - December 2020), and Senior Fraud Management Specialist at Holding Company - PT Lippo Karawaci Tbk (2017-2023).

Pendidikan dan Pelatihan Education and Training

Topik	Tanggal	Tempat	Pelaksana
Topic	Date	Place	Organizer
Certificate of Menjadi HR Profesional Yang Certified dan Kompeten	02 November 2022	Webinar	UPH
National Anti Fraud Conference (PLN, KPK, BUMN, BPKP, BPK RI)	26, 27 November 2021	Webinar	ACFE
Certificate of Financial Auditing for Internal Auditor	04, 05 Agustus 2021	Webinar	IIA
Certificate of Fraud Detection & Investigation for Internal Audit	12, 13 Agustus 2021	Webinar	IIA
Certificate of Agent of Change: Internal Auditor in an Era of Disruption	06 Mei 2021	Webinar	IIA
Certificate of Applied Detective Skills For Employee	6, 7, 8, 13, 14, 15 May 2020	Webinar	Handoko Gani
Certificate of Basic Risk Management	14 Juli 2017	PT. Lippo Karawaci Tbk.	PT. Lippo Karawaci Tbk.
Certificate of Introduction to Fraud Examination	5, 6 November 2015	Hotel Aryaduta Karawaci	ACFE
Certificate of Kompetensi Ahli K3 Fasilitas Kesehatan (K3 ICCOSH)	1, 2, 3 Juli 2015	HSP Academy Training Center	HSP - BNSP LSK
Certificate of Internal Audit	12, 13 Mei 2014	Grand Thornton Training Center	Grant Thornton (GT)

Struktur dan Kedudukan Unit Audit Internal

Sesuai dengan Piagam Unit Audit Internal dan Struktur Organisasi Perseroan, Unit Audit Internal bertanggungjawab dan melaporkan seluruh aktifitas dan hasil kerja kepada Presiden Direktur secara langsung dan kepada Dewan Komisaris melalui Komite Audit Perseroan.

Tugas dan Tanggung Jawab sesuai Piagam Unit Audit Internal

1. Menyusun dan melaksanakan rencana audit tahunan, termasuk pemeriksaan khusus bila diperlukan.
2. Menguji dan mengevaluasi pelaksanaan pengendalian intern dan sistem manajemen resiko sesuai dengan kebijakan perseroan.
3. Melakukan pemeriksaan dan penilaian atas efisiensi dan efektifitas keuangan, akuntansi, operasional, sumberdaya manusia, pemasaran, teknologi informasi dan kegiatan lainnya.
4. Memberikan saran perbaikan kepada manajemen sebagai tindak lanjut pemeriksaan.
5. Melaporkan hasil pemeriksaan kepada Presiden Direktur secara langsung dan Dewan Komisaris melalui Komite Audit.
6. Memantau, menganalisis, dan melaporkan pelaksanaan tindak lanjut perbaikan yang telah disarankan.
7. Menyusun dan melaksanakan program evaluasi mandiri tahunan atas mutu kinerja unit audit internal.

Structure and Position of Internal Audit Unit

According to the Charter of Internal Audit Unit and its Organizational Structure, the Internal Audit Unit shall account for and report all activities and deliverables to the President Director directly and to the Board of Commissionaires through the Audit Committee of the Company.

Duties and Responsibilities according to the Charter of Internal Audit Unit

1. Prepare and implement annual audit plan, including special audit if needed.
2. Test and evaluate the implementation of internal control and risk management system in accordance with Company's policy.
3. Conduct inspections and assessments of the efficiency and effectiveness of finance, accounting, operations, human resources, marketing, information technology and other activities.
4. Provide suggestion for improvement to the Management as a following up of the audit.
5. Report the result of audit to the President Director directly and Board of Commissionaires through the Audit Committee.
6. Monitor, analyze and report the implementation of a following up of improvement that has been suggested.
7. Prepare and perform an annual independent evaluation program upon the performance quality of the Internal Audit Unit.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Piagam Internal Audit

Unit Audit Internal Perseroan telah memiliki Piagam sesuai Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang berlaku.

Kegiatan Unit Audit Internal Tahun 2023

Pada tahun 2023 Unit Audit Internal telah melakukan audit dengan pendekatan berbasis resiko (*risk-based-audit*) kepada PT Sentul City, Tbk dan anak perusahaannya sesuai dengan rencana audit tahunan. Fokus Unit Audit Internal diantaranya terkait dengan Pengelolaan Aset Tetap, Pengelolaan Kas dan Administrasi Penjualan. Unit Audit Internal secara periodik melakukan meeting terkait Laporan Hasil Audit, Rekomendasi Perbaikan dan Monitoring Tindak Lanjut Perbaikan dengan Presiden Direktur dan Komite Audit.

Sistem Pengendalian Internal

Perseroan menerapkan sistem pengendalian internal atas kegiatan operasional dan keuangan Perseroan untuk memberikan keyakinan yang memadai terkait efisiensi dan efektifitas kegiatan operasional. Keandalan, transparansi, keakuratan dan ketepatan waktu laporan keuangan dan non keuangan. Perlindungan aset; Kepatuhan terhadap peraturan dan perundangan yang berlaku dan relevan bagi Perseroan.

Perseroan menerapkan pengendalian internal sesuai dengan 5 komponen *COSO Internal Control Integrated Framework* yaitu:

1. Lingkungan Pengendalian
Perseroan menyusun, mereview dan memperbaharui secara berkala struktur organisasi, uraian tugas dan tanggungjawab (*Job Description*), KPI (*Key Performance Indicator*), Kode Etik, Kebijakan dan SOP (*Standar Operating Prosedure*).
2. Penilaian Risiko
Setiap jenjang manajemen melakukan penilaian dan pengelolaan risiko yang ada serta mereviu secara berkala sesuai dengan perubahan kondisi dan situasi yang ada.
3. Aktivitas Pengendalian
Sesuai dengan konsep *three line of defense*, Manajemen lini pertama bertanggungjawab menerapkan sistem pengendalian internal dan pengawasan yang memadai pada semua kegiatan operasional dan keuangan dalam rangka mencapai tujuan Perseroan. Manajemen lini kedua yang merupakan fungsi manajemen risiko dan kepatuhan melakukan evaluasi kecukupan manajemen risiko dan juga kepatuhan penerapan pengendalian internal yang dilakukan oleh Manajemen lini pertama secara berkala. Manajemen lini ketiga yaitu Unit Audit Internal merupakan fungsi yang independen dan objektif yang melakukan reviu dan pemeriksaan secara periodik

Internal Audit Charter

The Company's Internal Audit Unit has a Charter in accordance with the applicable Financial Services Authority Regulations.

Activities of Internal Audit Unit Activities in 2023

In 2023 the Internal Audit Unit has conducted an audit with a risk-based approach (*riks-based-audit*) to PT Sentul City, Tbk and its subsidiaries in accordance with the annual audit plan. The focus of the Internal Audit Unit is related to Fixed Asset Management, Cash Management and Sales Administration. The Internal Audit Unit periodically holds meetings related to the Audit Results Report, Recommendations for Improvements and Monitoring Follow-up Improvements with the President Director and the Audit Committee.

Internal Control System

The Company implements an internal control system over the Company's operational and financial activities to provide adequate assurance regarding the efficiency and effectiveness of operational activities. Reliability, transparency, accuracy and timeliness of financial and non-financial reports. Asset protection; Compliance with applicable and relevant laws and regulations for the Company.

The Company implements internal control in accordance with the 5 components of the *COSO Internal Control Integrated Framework*, namely:

1. Control Environment
The Company compiles, reviews and regularly updates the organizational structure, job descriptions and responsibilities (*Job Description*), KPI (*Key Performance Indicators*), Code of Ethics, Policies and SOPs (*Standard Operating Procedures*).
2. Risk Assessment
Each level of management carries out an assessment and management of existing risks and reviews them periodically in accordance with changing conditions and existing situations.
3. Control Activities
In accordance with the concept of three lines of defense, first-line management is responsible for implementing an adequate internal control and supervision system in all operational and financial activities in order to achieve the Company's objectives. The second line management, which is the risk management and compliance function, evaluates the adequacy of risk management and also the compliance with the implementation of internal controls carried out by the first line management on a regular basis. The third line management, namely the Internal Audit Unit, is an independent and objective function that conducts periodic reviews and

sesuai rencana kerja audit tahunan yang berbasis risiko (Risk Based Audit), untuk memberikan keyakinan memadai bahwa fungsi lini manajemen pertama dan lini manajemen kedua telah menjalankan fungsinya dengan baik terkait pengendalian internal, risk manajemen dan tata kelola perusahaan.

4. Informasi dan komunikasi

Manajemen melaporkan informasi mengenai efektifitas sistem pengendalian internal kepada pemangku kepentingan, Direksi, Dewan Komisari dan Komite Audit.

5. Monitoring

Direksi melakukan pemantauan atas efektifitas pelaksanaan manajemen risiko dan sistem pengendalian internal yang dilakukan setiap jenjang manajemen.

Evaluasi Efektivitas Sistem Pengendalian Internal

Untuk mengevaluasi sistem pengendalian internal dilakukan dengan cara yaitu:

1. Manajemen bertanggung jawab melakukan sistem pengendalian internal sesuai dengan 5 komponen pengendalian internal seperti yang telah disebutkan di atas.
2. Unit Audit Internal memastikan adanya koordinasi yang baik atas setiap fungsi pengendalian internal termasuk fungsi keuangan dan operasional, melakukan evaluasi serta berperan aktif untuk meningkatkan sistem pengendalian internal secara berkelanjutan. Hasil evaluasi dan rekomendasi perbaikan dimonitor tindak lanjutnya dan pelaksanaannya oleh Unit Audit Internal dan departemen terkait untuk memastikan sistem pengendalian internal berjalan dengan efektif.
3. Komite Audit berkoordinasi dengan Direksi atau Direktur Keuangan melakukan evaluasi efektifitas pengendalian internal mengenai aspek-aspek keuangan termasuk diantaranya keandalan dan penyusunan laporan keuangan konsolidasi.

Dewan Komisaris dan Direksi menyatakan selama tahun 2023 sistem pengendalian internal berjalan dengan efektif dan memadai walaupun harus terus ditingkatkan sejalan dengan perubahan kondisi dan situasi yang ada.

Sistem Manajemen Risiko

Perseroan melaksanakan sistem Manajemen Risiko yang terintegrasi, dikoordinasikan oleh Presiden Direktur, dengan melibatkan berbagai jenjang dalam manajemen, agar sebuah kebijakan strategis yang dibuat dapat terlaksana dengan sebaik-baiknya serta tetap dapat mengelola dan mengantisipasi ketidakpastian yang mungkin timbul.

inspections according to the annual Risk-Based Audit work plan, to provide reasonable assurance that the first line of management and the second line of management have performed their functions properly related to internal control, risk management and corporate governance.

4. Information and communication

Management reports information on the effectiveness of the internal control system to stakeholders, the Board of Directors, the Board of Commissioners and the Audit Committee.

5. Monitoring

The Board of Directors monitors the effectiveness of the implementation of risk management and internal control systems carried out at every level of management.

Evaluation of the Effectiveness of the Internal Control System

The following ways are taken to evaluate the internal control system:

1. Management is responsible for implementing the internal control system in accordance with the 5 components of internal control as mentioned above.
2. The Internal Audit Unit ensures good coordination of each internal control function including the financial and operational functions, conducts evaluations and plays an active role in continuously improving the internal control system. The results of the evaluation and recommendations for improvement are monitored for follow-up and implementation by the Internal Audit Unit and related departments to ensure that the internal control system runs effectively.
3. The Audit Committee coordinates with the Board of Directors or the Director of Finance to evaluate the effectiveness of internal control regarding financial aspects, including reliability and preparation of consolidated financial statements.

The Board of Commissioners and the Board of Directors stated that during 2023 the internal control system ran effectively and adequately although it should continue to be improved in line with changes in existing conditions and situations.

Risk Management System

The company establishes and maintains an integrated Risk Management System, coordinated by the President Director, by involving various levels in the management, so that the Company's strategic policy can be effectively implemented while managing and anticipating any possible uncertainty.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Risiko & Upaya Mengelolanya

1. Kenaikan harga bahan bangunan & kelangkaan bahan bangunan.

Kenaikan harga bahan bangunan yang signifikan atau cukup tinggi atau tidak tersedianya bahan bangunan di pasaran pada saat dibutuhkan dapat menjadi salah satu sebab keterlambatan dalam penyelesaian bangunan, penundaan serah terima bangunan sehingga berakibat pada mundurnya pengakuan pendapatan Perseroan dari penjualan rumah tersebut. Mundurnya serah terima bangunan tersebut di atas dapat mengakibatkan pada hilangnya atau paling tidak mempengaruhi kepercayaan para konsumen/calon konsumen yang pada akhirnya menurunkan jumlah pendapatan Perseroan.

Upaya Perseroan untuk mengurangi risiko kenaikan harga bahan bangunan dan kelangkaan bahan bangunan adalah dengan merencanakan secara seksama pemakaian komponen material bangunan dan membuat proyeksi kebutuhan pemakaian dalam kurun waktu satu tahun ke depan, membuat kontrak untuk satu tahun berjalan dengan para vendor dan supplier terkait untuk mengikat harga dan ketersediaan pasokan dan mempercepat proses pembangunan rumah yang telah terjual dan mempercepat penyerahan kepada pembeli.

2. Persaingan Usaha

Banyaknya perusahaan pengembang yang mengelola kawasan pemukiman baru di daerah selatan Jakarta ataupun yang tidak terlalu jauh dari Jakarta dengan akses yang cukup memadai dan cukup mudah seperti di daerah Taman Mini, Depok, Cibubur, Cileungsi dan Bogor serta Sentul sendiri, merupakan kondisi riil bahwa Perseroan menghadapi pesaing usaha yang kuat. Berkaitan dengan hal tersebut Perseroan menyadari bahwa kenyataan itu dapat menjadi salah satu sebab atau mempengaruhi tingkat permintaan hunian dan berkurangnya daya serap konsumen atas produk yang ditawarkan oleh Perseroan.

Upaya Perseroan untuk mengurangi risiko terkait persaingan usaha adalah dengan memberikan berbagai kemudahan & penawaran yang menarik terkait mengenai harga, cara pembayaran dan pengembangan berbagai fasilitas baru pendukung kawasan, untuk menambah fasilitas yang telah ada dalam rangka memenuhi kebutuhan warga kawasan Sentul City dan menarik calon konsumen.

3. Risiko Keuangan

Masalah dalam penagihan dapat menjadi penyebab terganggunya operasional perseroan. Keterlambatan

Risk & Managerial Measures

1. Increase in the price of building materials & scarcity of building materials.

The significant increase in price and scarcity of building materials in the market may be recognized as one of the causes of slippage in completing the construction works, handover which resulted in delayed revenue from the sales of units. This slippage resulted in loss of trust by the customer/prospective customers eventually reducing the revenue of Company. The late handover of the above building may result in the loss or at least may affect the confidence of the consumers/ potential customers which ultimately reduces the amount of Company's income.

The measures taken by the Company to reduce the risks from increase in price and scarcity of building materials is by thoroughly planning the use of material components and making projections as to the need for the next period of one year, entering into contract with vendors and suppliers for one year to set price and ensure availability of supplies and accelerate the process of constructing homes that sold and handover to the buyer.

2. Business Competition

The increasing number of developer companies managing new settlements situated in south Jakarta or areas not too far from Jakarta with adequate access as Taman Mini, Depok, Cibubur, Cileungsi, Bogor and Sentul itself, is a reality that the Company is presently facing strong competitors or those the company should not underestimate. With this reality, the company should realize that it is one of the causes or resulting in decreased number of demand for settlement and acceptability of consumers of the products offered by the Company.

The measures adopted by the Company to minimize the risks arising from business competition may include various facilities & interesting offers as to prices, terms of payment and improvement of new supporting facilities for the settlement, addition of existing facilities in fulfilling the needs of residents in Sentul City and attract potential customers.

3. Financial Risk

Issues in the collection and increase of exchange rate may interrupt the operations of the Company. Delay

penerimaan kas akan mempengaruhi ketepatan waktu pembayaran kewajiban konstruksi. Hal tersebut secara tidak langsung dapat mempengaruhi likuiditas Perseroan dan ketepatan waktu serah terima produk yang berujung penurunan penjualan perusahaan.

Upaya Perseroan untuk mengurangi risiko terkait keuangan adalah dengan membuat prosedur operasional penagihan yang memadai untuk mengurangi performa buruk kolektibilitas piutang konsumen.

Berkaitan dengan risiko hutang, Perseroan akan dapat menyelesaikannya mengingat *land bank* yang dimiliki Perseroan masih sangat besar.

Efektivitas Sistem Manajemen Risiko

Perseroan menilai bahwa upaya pengelolaan risiko yang dilakukan oleh manajemen sampai saat ini telah berjalan dengan baik dan efektif.

in the cash revenue will affect the timeliness of payment obligation for the construction. This issue will indirectly affect the liquidity of the Company and timeliness in the handover of products which results in decline in the sales by the company.

The Company's efforts to reduce the financial risk is to set up an adequate collection procedure to minimize poor collectability of the consumers' receivables.

Regarding debt risk, the Company will be able to solve it considering that the land bank owned by the Company is still very large.

Effectiveness in Risk Management System

The company recognizes that the risk management measures adopted to this date is fairly effective and efficient.



Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Perkara

Perseroan memiliki beberapa kasus hukum terkait kepemilikan tanah, yang tidak material. Berdasarkan pengalaman kasus sebelumnya semua kasus tanah dapat diselesaikan dan tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap keuangan serta kelangsungan usaha Perseroan.

Informasi Sanksi

Pada tahun buku 2023 Perseroan memperoleh sanksi administratif dari PT Bursa Efek Indonesia, berupa Peringatan Tertulis I terkait keterlambatan penyampaian Laporan Keuangan Interim yang berakhir per 31 Maret 2023 dan Peringatan Tertulis I terkait keterlambatan penyampaian tanggapan atas permintaan penjelasan Bursa.

Informasi Mengenai Kode Etik

- Pokok-pokok kode etik Perseroan berisi : Latar belakang, visi misi, tujuan, nilai dasar, pedoman perilaku, sanksi, perubahan dan penutup.
- Kode Etik Perseroan diunggah dalam Situs Web Perseroan dengan upaya penegakannya sesuai Kode Etik.
- Kode Etik Perseroan disusun sebagai pedoman perilaku. Penyusunan Kode Etik mengacu dan untuk memenuhi Ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor : 33/POJK.04/2014, tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik khususnya Pasal 36 dan berlaku untuk seluruh anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Audit dan Karyawan Perseroan.

Kebijakan Pengungkapan Informasi

Untuk memenuhi Ketentuan POJK Nomor 11/POJK.04/2017, tentang Laporan Kepemilikan Atau Setiap Perubahan Kepemilikan Saham Perusahaan Terbuka, Perseroan memiliki Kebijakan Pengungkapan Informasi sebagai berikut :

Anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Wajib menyampaikan informasi kepada Perusahaan Terbuka mengenai kepemilikan dan setiap perubahan kepemilikannya atas saham Perusahaan Terbuka.

Penyampaian informasi sebagaimana dimaksud di atas dilakukan paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah terjadinya kepemilikan atau setiap perubahan kepemilikan atas saham Perusahaan Terbuka.

Cases

The Company has several legal cases related to land ownership, which are not material. Based on the experience in the previous cases, all land cases can be settled and have no significant impact on the Company's financials and business continuity.

Sanction Information

In the 2023 financial year, the Company received administrative sanctions from PT Bursa Efek Indonesia, in the form of Written Warning I for the late submission of the Interim Financial Report ended March 31, 2023 and Written Warning I for the late submission of the response to the Exchange's request for clarification.

Information on Code of Conduct

- The main points of the Company's code of ethics contain: background, vision and mission, goals, basic values, code of conduct, sanctions, changes and closures.
- The Company's Code of Ethics is uploaded to the Company's Website with enforcement efforts in accordance with the Code of Ethics.
- The Company's Code of Ethics is prepared as a code of conduct. The Code of Conduct is made under and for the purposes of the Financial Services Authority Regulation Number: 33/POJK.04/2014 on the Directors and Board of Commissioners of Issuer and Public Company specifically the provisions of Article 36 and is applicable to all members of the Directors, Board of Commissioners, Audit Committee and Employees.

Information Disclosure Policy

To comply with the provisions of POJK Number 11/POJK.04/2017, regarding Ownership Reports or Any Changes in Share Ownership of Public Companies, the Company has the following Information Disclosure Policy:

Members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners are required to submit information to the Public Company regarding ownership and any changes in ownership of the shares of the Public Company.

The submission of information as referred to above is carried out no later than 3 (three) working days after the occurrence of ownership or any change in ownership of the shares of the Public Company.

Pelaksanaan atas Kebijakan

Pada tahun buku yang baru berakhir, sesuai Laporan Biro Administrasi Efek Perseroan PT Raya Saham Registra, anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perseroan tidak memiliki saham Perseroan, kecuali Ibu Stephanie Alim.

Sistem Pelaporan Pelanggaran

Perseroan tidak memiliki sistem pelaporan pelanggaran.

Uraian Kebijakan Anti Korupsi

Perseroan tidak memiliki kebijakan anti korupsi yang tersistem, namun begitu Perseroan memiliki Kode Etik yang salah satu tujuannya adalah mencegah perilaku menyimpang yang tidak sesuai dengan prinsip Tata Kelola Perusahaan yang baik. Secara lebih khusus Kode Etik Perseroan menyatakan agar Anggota Direksi, Dewan Komisaris, Komite Audit dan Karyawan, dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya menghindari: Menerima dan/atau memberi suap.

Perseroan akan mengkaji kebijakan anti korupsi dalam rangka meningkatkan penerapan tata kelola perusahaan yang baik.

Implementation of the Policy

At the end of the fiscal year, according to the Report of the Company's Securities Administration Bureau, PT Raya Saham Registra, members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Company do not own the Company's shares.

Violation Reporting System

The Company does not have a violation reporting system.

Anti-Corruption Policy Description

The Company does not have a systematic anti-corruption policy, however, the Company has a Code of Ethics, one of the objectives of which is to prevent deviant behavior that is not in accordance with the principles of Good Corporate Governance. More specifically, the Company's Code of Ethics states that Members of the Board of Directors, Board of Commissioners, Audit Committee and Employees, in carrying out their duties and responsibilities to avoid: Accepting and/or giving bribes.

The Company will review anti-corruption policies in order to improve the implementation of good corporate governance.

Tata Kelola Perusahaan Corporate Governance

Pedoman Tata Kelola Governance Guidelines

No	Aspek, Prinsip dan Rekomendasi Tata Kelola	Telaah Dilaksanakan	Belum Dilaksanakan
No	Aspects, Principles and Recommendations Governance	Implemented	Not Implemented
A.	Hubungan Perusahaan Terbuka Dengan Pemegang Saham Dalam Menjamin Hak-Hak Pemegang Saham.	The Relationship between Public Company and Shareholders In Ensuring Shareholder Rights	
	Prinsip 1 Meningkatkan Nilai Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).	Principle 1 Improving the Value of General Shareholders' Meeting (GMS).	
1.1	Perusahaan Terbuka memiliki cara atau prosedur teknis pengumpulan suara (<i>voting</i>) baik secara terbuka maupun tertutup yang mengedepankan independensi, dan kepentingan pemegang saham.	Public Company has a technical procedure of voting for both openly and closedly which emphasizes on independence, and shareholders' interests.	✓
1.2	Seluruh anggota Direksi dan anggota Dewan Komisaris Perusahaan Terbuka hadir dalam RUPS Tahunan.	All members of the Board of Directors and members of the Board of Commissioners of the Public Company are present at the Annual GMS.	✓
1.3	Ringkasan risalah RUPS tersedia dalam Situs Web Perusahaan Terbuka paling sedikit selama 1 (satu) tahun.	Summary of the GMS minutes should be made available on the Company's Website for at least 1 (one) year.	✓
	Prinsip 2 Meningkatkan Kualitas Komunikasi Perusahaan Terbuka dengan Pemegang Saham atau Investor.	Principle 2 Improving the Quality of Public Company Communication with Shareholders or Investors.	
2.1	Perusahaan Terbuka memiliki suatu kebijakan komunikasi dengan pemegang saham atau <i>investor</i> .	Public Company has a communication policy with shareholders or investors.	✓
2.2	Perusahaan Terbuka mengungkapkan kebijakan komunikasi Perusahaan Terbuka dengan pemegang saham atau investor dalam Situs Web.	Public Company discloses the Company's communication policy with shareholders or investors in the Website.	✓
B.	Fungsi dan Peran Dewan Komisaris	Function and Role of the Board of Commissioners	
	Prinsip 3 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Dewan Komisaris.	Principle 3 Reinforcing the Membership and Composition of the Board of Commissioners.	
3.1	Penentuan jumlah anggota Dewan Komisaris mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka.	The determination of the number of the Board of Commissioners will take account of the condition of Public Company.	✓
3.2	Penentuan komposisi anggota Dewan Komisaris memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.	The determination of the composition of the Board of Commissioners should notice the diversity of skills, knowledge, and experiences required.	✓
	Prinsip 4 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Dewan Komisaris.	Principle 4 Improving the Quality of the Implementation of Duties and Responsibilities of the Board of Commissioners	
4.1	Dewan Komisaris mempunyai kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris.	The Board of Commissioners has self assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners.	✓
4.2	Kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Dewan Komisaris, diungkapkan melalui Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka.	The self assessment policy to assess the performance of the Board of Commissioners is disclosed through Public Company's Annual Report.	✓
4.3	Dewan Komisaris mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Dewan Komisaris apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.	The Board of Commissioners has a policy related to the resignation of members if they are involved in financial crimes.	✓
4.4	Dewan Komisaris atau Komite yang menjalankan fungsi Nominasi dan Remunerasi menyusun kebijakan suksesi dalam proses Nominasi anggota Direksi.	The Board of Commissioners or the Committee performing the Nomination and Remuneration functions shall establish a succession policy in the process of the Board of Directors Nomination.	✓

No	Aspek, Prinsip dan Rekomendasi Tata Kelola	Telaah Dilaksanakan	Belum Dilaksanakan
No	Aspects, Principles and Recommendations Governance	Implemented	Not Implemented
C.	Fungsi dan Peran Direksi	Function and Role of The Board of Directors	
	Prinsip 5 Memperkuat Keanggotaan dan Komposisi Direksi.	Principle 5 Strengthening the Membership and Composition of the Board of Directors.	
5.1	Penentuan jumlah anggota Direksi mempertimbangkan kondisi Perusahaan Terbuka serta efektifitas dalam pengambilan keputusan.	✓	
5.2	Penentuan komposisi anggota Direksi memperhatikan keberagaman keahlian, pengetahuan, dan pengalaman yang dibutuhkan.	✓	
5.3	Anggota Direksi yang membawahi bidang akuntansi atau keuangan memiliki keahlian dan/atau pengetahuan di bidang akuntansi.	✓	
	Prinsip 6 Meningkatkan Kualitas Pelaksanaan Tugas dan Tanggung Jawab Direksi.	Principle 6 Enhancing the Quality of the Implementation of Duties and Responsibilities of the Board of Directors.	
6.1	Direksi mempunyai kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Direksi.	✓	
6.2	Kebijakan penilaian sendiri (<i>self assessment</i>) untuk menilai kinerja Direksi diungkapkan melalui laporan tahunan Perusahaan Terbuka.	✓	
6.3	Direksi mempunyai kebijakan terkait pengunduran diri anggota Direksi apabila terlibat dalam kejahatan keuangan.	✓	
D.	Partisipasi Pemangku Kepentingan	Shareholders Participation	
	Prinsip 7 Meningkatkan Aspek Tata Kelola Perusahaan melalui Partisipasi Pemangku Kepentingan.	Principle 7 Improving Company Governance Aspects through Stakeholder Participation.	
7.1	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan untuk mencegah terjadinya <i>insider trading</i> .	✓	
7.2	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan anti korupsi dan anti <i>fraud</i> .	✓	
7.3	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang seleksi dan peningkatan kemampuan pemasok atau <i>vendor</i> .	✓	
7.4	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan tentang pemenuhan hak-hak kreditur.	✓	
7.5	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan sistem <i>whistleblowing</i> .	✓	
7.6	Perusahaan Terbuka memiliki kebijakan pemberian insentif jangka panjang kepada Direksi dan karyawan.	✓	
E.	Keterbukaan Informasi	Information Disclosure	
	Prinsip 8 Meningkatkan Pelaksanaan Keterbukaan Informasi.	Principle 8 Improved Implementation of Information Disclosure.	
8.1	Perusahaan Terbuka memanfaatkan penggunaan teknologi informasi secara lebih luas selain Situs Web sebagai media keterbukaan informasi.	✓	
8.2	Laporan Tahunan Perusahaan Terbuka mengungkapkan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka paling sedikit 5% (lima persen), selain pengungkapan pemilik manfaat akhir dalam kepemilikan saham Perusahaan Terbuka melalui pemegang saham utama dan pengendali.	✓	



TANGGUNG JAWAB SOSIAL PERUSAHAAN

Corporate Social Responsibility

Informasi mengenai tanggung jawab sosial dan lingkungan telah diungkapkan dalam Laporan Keberlanjutan yang disajikan secara terpisah dari Laporan Tahunan.

Information regarding social and environmental responsibility has been disclosed in the Sustainability Report which is presented separately from the Annual Report.



LAPORAN KEUANGAN

Financial Statements

PT SENTUL CITY Tbk

DAN ENTITAS ANAK/*AND SUBSIDIARIES*

**LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN/
*CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS***

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2023/
*FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023***

DAN/*AND*

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN/
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT***

*These Consolidated Financial Statements are originally
issued in Indonesian language*

**PT SENTUL CITY TBK DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023**

**PT SENTUL CITY TBK AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023**

DAFTAR ISI

CONTENTS

Pernyataan Direksi

Directors' Statement

**Ekshibit/
Exhibit**

Laporan Posisi Keuangan Konsolidasian	A	<i>Consolidated Statement of Financial Position</i>
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain Konsolidasian	B	<i>Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</i>
Laporan Perubahan Ekuitas Konsolidasian	C	<i>Consolidated Statement of Changes in Equity</i>
Laporan Arus Kas Konsolidasian	D	<i>Consolidated Statement of Cash Flows</i>
Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian	E	<i>Notes to Consolidated Financial Statements</i>

**Lampiran/
Appendix**

Laporan Keuangan Tersendiri	1 - 4	<i>Separate Financial Statements</i>
Laporan Auditor Independen		<i>Independent Auditor's Report</i>



Sentul City

HOMES • HILLS • MOUNTAINS

**SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS
LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2023
PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK**

**BOARD OF DIRECTORS' STATEMENT
REGARDING THE RESPONSIBILITY FOR
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023
PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini : / We, the undersigned below :

Nama/Name	: Tjetje Muljanto
Alamat Kantor/ Office Address	: Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia
Alamat Domisili/Domicile	: Sutera Gardenia V No. 5 Alam Sutera RT 003 RW 012 Pondok Jagung, Serpong Utara, Tangerang Selatan
Nomor Telepon/Telephone	: 021-8792 6555
Jabatan/Title	: Presiden Direktur / President Director
Nama/Name	: Michael Sindoro
Alamat Kantor/ Office Address	: Sentul City Building Jl MH Thamrin Kav 8, Sentul City - Bogor 16810, Indonesia
Alamat Domisili/Domicile	: Taman Golf No 523, Lippo Karawaci RT 005 RW 008 Bencongan Indah, Kelapa Dua, Tangerang
Nomor Telepon/Telephone	: 021-8792 6555
Jabatan/Title	: Direktur / Director

Menyatakan bahwa :

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

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Declare that :

- We are responsible for the preparation and presentation of the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries;
- The consolidated financial statement of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been prepared and presented in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards;
- All information contained in the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries have been disclosed in a complete and truthful manner;
 - The consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and subsidiaries do not contain any incorrect information or material fact, nor do they omit information or material facts;
- We are responsible for internal control system of PT Sentul City Tbk and subsidiaries.

We certify the accuracy of this statement.

Jakarta, 08 April 2024



Tjetje Muljanto **Michael Sindoro**
Presiden Direktur / President Director Direktur/Director

Sentul City Building

Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
(+62) 21 - 8792 - 6555 | www.sentulcity.co.id

Ekshibit A

Exhibit A

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022*/ 31 December 2022*	
A S E T				A S S E T S
ASET LANCAR				CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	5	217.617.172.383	290.278.108.770	Cash and cash equivalents
Piutang usaha - pihak ketiga	6	161.742.191.036	223.666.344.289	Trade receivables - third parties
Aset keuangan lancar lainnya	7	703.686.576.622	331.486.289.033	Other current financial assets
Persediaan	8	2.373.982.519.860	3.265.946.839.968	Inventories
Uang muka lainnya		13.493.271.447	245.637.054.206	Other advances
Pajak dibayar di muka	19a	69.351.201.719	86.321.857.766	Prepaid taxes
Beban dibayar di muka		34.410.169.410	38.366.866.252	Prepaid expenses
Total Aset Lancar		3.574.283.102.477	4.481.703.360.284	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR				NON-CURRENT ASSETS
Tanah untuk pengembangan	9	10.826.503.385.506	10.768.099.422.733	Land for development
Uang muka perolehan tanah	10	3.755.133.050.588	378.952.779.338	Advances for land acquisition
Uang muka lainnya jangka panjang		408.150.513.022	-	Long-term other advances
Investasi pada entitas asosiasi	11	119.815.059.953	240.043.835.548	Investment in associates entities
Aset tetap	12	237.790.687.508	210.648.832.114	Property and equipment
Properti investasi	13	806.802.573.296	230.508.000.000	Investment property
Aset keuangan tidak lancar lainnya	14,33,43	145.309.568.868	398.681.702.949	Other non-current financial assets
Aset pajak tangguhan	19d	11.234.800.125	11.109.580.208	Deferred tax assets
Aset tak berwujud		1.855.142.077	2.012.750.633	Intangible assets
Total Aset Tidak Lancar		16.312.594.780.943	12.240.056.903.523	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET		19.886.877.883.420	16.721.760.263.807	TOTAL ASSETS

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit A/2

Exhibit A/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS				LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS				LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK				CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka pendek	15a	983.825.384.800	468.992.251.930	Short-term bank loans
Utang usaha	16	268.566.919.604	143.977.068.958	Trade payables
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	17a	514.217.887.431	791.097.278.519	Other short-term financial liabilities
Beban akrual	18	275.760.460.661	410.284.630.203	Accrued expenses
Utang pajak	19b	63.415.990.564	42.196.527.093	Taxes payable
Pinjaman bagian jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam waktu satu tahun				Current maturities of long-term debts
Pinjaman bank	15b	173.533.060.348	123.300.944.242	Bank loan
Uang muka pelanggan	20	781.489.545.946	236.589.031.016	Customers deposits
Total Liabilitas Jangka Pendek		3.060.809.249.354	2.216.437.731.961	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG				NON-CURRENT LIABILITIES
Pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun				Long-term debts - net of current maturities
Pinjaman bank	15b	902.324.016.339	1.513.661.392.413	Bank loan
Surat utang jangka menengah	15c	350.752.670.579	350.752.670.579	Medium term notes
Uang muka pelanggan	20,33	330.533.605.221	1.712.736.835.037	Customer deposits
Utang non-usaha pihak berelasi	33	64.866.920.409	24.090.920.409	Non-trade payables related parties
Utang usaha - jangka panjang	16	-	123.384.122.680	Trade payables - long term
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	17b	-	419.837.011.313	Other long-term financial liabilities
Pendapatan ditangguhkan		2.935.011.092	4.064.252.224	Deferred incomes
Liabilitas imbalan kerja karyawan	21	33.573.149.932	33.584.487.041	Liabilities for employee benefits
Total Liabilitas Jangka Panjang		1.684.985.373.572	4.182.111.691.696	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas		4.745.794.622.926	6.398.549.423.657	Total Liabilities

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit A/3

Exhibit A/3

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN
PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
AS OF 31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
EKUITAS				EQUITY
Modal dasar -				Authorized Share -
357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham				357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each
Modal ditempatkan dan disetor penuh				Issued and fully paid-in capital -
- 357.500.000 saham Seri A,				357,500,000 A Series shares,
1.001.000.000 saham Seri B,				1,001,000,000 B Series shares,
62.585.370.582 saham Seri C dan				62,585,370,582 C Series shares and
103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2023 dan				103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2023 and
357.500.000 saham Seri A,				357,500,000 A Series shares,
1.001.000.000 saham Seri B,				1,001,000,000 B Series shares,
62.585.370.582 saham Seri C dan				62,585,370,582 C Series shares and
3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2022	22	12.562.188.664.350	7.530.921.583.200	3,139,690,500 D Series shares as of 31 December 2022
Tambahan modal disetor	23	863.624.087.991	918.968.860.247	Additional paid-in capital
Komponen ekuitas lainnya	24	34.400.802.119	(199.411.718.210)	Other equity components
Saldo laba				Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	25	11.700.000.000	11.700.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya		914.128.372.484	581.279.230.724	Unappropriated
Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk		14.386.041.926.944	8.843.457.955.961	Total equity attributable to the owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	4	755.041.333.550	1.479.752.884.189	Non-controlling interest
Total Ekuitas		15.141.083.260.494	10.323.210.840.150	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		19.886.877.883.420	16.721.760.263.807	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit B

Exhibit B

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2 0 2 3	2 0 2 2*	
PENDAPATAN NETO	26,33	1.720.160.600.872	672.838.224.828	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	27	(960.057.301.964)	(235.020.213.842)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO		760.103.298.908	437.818.010.986	GROSS PROFIT
Beban penjualan	28	(50.968.946.313)	(28.683.446.815)	Selling expenses
Beban umum dan administrasi	29	(204.826.741.077)	(169.758.388.132)	General and administrative expenses
Beban pajak final	19e	(38.989.817.046)	(12.737.886.474)	Final tax expense
Pendapatan operasi lainnya	30	42.465.843.255	98.564.063.952	Other operating income
Beban operasi lainnya	30	(58.211.591.698)	(127.260.214.291)	Other operating expenses
LABA USAHA		449.572.046.029	197.942.139.226	PROFIT FROM OPERATIONS
Bagian atas rugi neto entitas asosiasi	11	(5.126.985.632)	(23.372.321.206)	Share in net loss of associates
Laba (rugi) atas penilaian properti investasi		555.089.402.296	(1.166.611.133)	Gain (loss) from valuation of investment property
Rugi atas penjualan penyertaan saham		(393.357.727.192)	-	Loss from sale of investments
Pendapatan keuangan		3.372.917.211	4.075.465.569	Finance income
Beban keuangan	31	(290.650.637.773)	(343.323.304.223)	Finance costs
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN		318.899.014.939	(165.844.631.767)	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE
BEBAN PAJAK PENGHASILAN				INCOME TAX EXPENSE
Kini	19c	(1.167.869.271)	(1.029.996.378)	Current
Tangguhan	19d	98.318.886	(208.163.430)	Deferred
Beban Pajak Penghasilan - Neto		(1.069.550.385)	(1.238.159.808)	Income Tax Benefit- Net
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN		317.829.464.554	(167.082.791.575)	NET PROFIT (LOSS) FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi				OTHER COMPREHENSIVE INCOME: Item that will not be recognized to profit or loss
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	21	521.465.262	4.650.492.459	Actuarial gain from defined benefit plan
Beban pajak penghasilan terkait	19d	26.901.031	(406.404.429)	Related income tax benefit (expense)
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN - Neto		548.366.293	4.244.088.030	OTHER COMPREHENSIVE INCOME - Net
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN		318.377.830.847	(162.838.703.545)	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR

* Reklasifikasi (Catatan 43)

*Reclassification (Note 43)

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued in Indonesian language

Ekshibit B/2

Exhibit B/2

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	2023	2022	
Laba (rugi) neto yang diatribusikan kepada:				Net profit (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		332.300.775.467 (	163.158.846.874)	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(14.471.310.913)	(3.923.944.701)	Non-controlling interest
T o t a l		317.829.464.554	(167.082.791.575)	T o t a l
Total penghasilan (rugi) komprehensif yang dapat diatribusikan kepada:				Total comprehensive income (loss) attributable to:
Pemilik entitas induk		332.849.141.760 (	158.914.758.844)	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali		(14.471.310.913)	(3.923.944.701)	Non-controlling interest
T o t a l		318.377.830.847	(162.838.703.545)	T o t a l
LABA (RUGI) PER SAHAM DASAR	32	2,20	(2,43)	(LOSS) BASIC EARNINGS PER SHARE

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Consolidated Financial Statements are originally issued
in Indonesian language

Ekshibit C

Exhibit C

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid-in capital	Tambahan modal disetor/ Additional paid-in capital	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity components	Saldo laba/ Retained earnings Telah ditentukan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditentukan penggunaannya/ Unappropriated	Total ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk/ Total equity attributable to owners of the parent company	Kepentingan non-pengendali/ Non-controlling interest	Total ekuitas/ Total equity	
Saldo pada tanggal 1 Januari 2022	7.530.921.583.200	918.968.860.247	(199.411.718.210)	10.700.000.000	741.193.989.568	9.002.372.714.805	1.483.676.828.890	10.486.049.543.695	Balance as of 1 January 2022
Setoran modal oleh kepentingan non-pengendali oleh entitas anak	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-	Round up capital by non-controlling interest in subsidiaries
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(158.914.758.844)	(158.914.758.844)	(3.923.944.701)	(162.838.703.545)	Total comprehensive loss for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2022	7.530.921.583.200	918.968.860.247	(199.411.718.210)	11.700.000.000	581.279.230.724	8.843.457.955.961	1.479.752.884.189	10.323.210.840.150	Balance as of 31 December 2022
Penambahan dari penawaran umum terbatas V	5.031.267.081.150	-	-	-	-	5.031.267.081.150	-	5.031.267.081.150	Proceeds from limited public offering V
Biaya emisi saham	-	(55.344.772.256)	-	-	-	(55.344.772.256)	-	(55.344.772.256)	Share issuance cost
Efek kehilangan pengendalian (Catatan 1c)	-	-	233.812.520.329	-	-	233.812.520.329	(710.240.239.726)	(476.427.719.397)	Appropriation of retained earnings
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	332.849.141.760	332.849.141.760	(14.471.310.913)	318.377.830.847	Total comprehensive income for the year
Saldo pada tanggal 31 Desember 2023	12.562.188.664.350	863.624.087.991	34.400.802.119	11.700.000.000	914.128.372.484	14.386.041.926.944	755.041.333.550	15.141.083.260.494	Balance as of 31 December 2023
	Catatan 22/ Note 22	Catatan 23/ Note 23	Catatan 24/ Note 24	Catatan 25/ Note 25			Catatan 4/ Note 4		

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit D

Exhibit D

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Catatan/ Notes	31 Desember/ December 2023	31 Desember/ December 2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI				CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan		874.443.546.988	514.875.206.551	Cash receipts from customers
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok		(364.369.070.581)	(204.898.461.105)	Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers
Pengeluaran kas untuk karyawan		(125.278.384.677)	(98.501.483.848)	Cash disbursements to employees
Pengeluaran kas untuk aktivitas operasi lainnya		(387.141.149.947)	(119.588.742.622)	Cash disbursements for other operating expenses
Arus kas diperoleh dari operasi		(2.345.058.217)	91.886.518.976	Cash flows used in operations
Penerimaan bunga		3.372.917.211	4.075.465.568	Receipts of interest income
Pembayaran beban keuangan	31	(290.650.637.773)	(343.323.304.223)	Payments of finance costs
Pembayaran pajak penghasilan		(1.778.348.490)	(1.553.070.841)	Payments of income tax
Pembayaran pajak final	19e	(38.989.817.046)	(12.737.886.474)	Payments of final tax
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi		(330.390.944.315)	(261.652.276.994)	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI				CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penjualan aset tetap	12	189.189.189	7.111.296.910	Sales of property and equipment
Perolehan aset tetap	12	(67.270.632.899)	(24.168.575.044)	Acquisitions of property and equipment
Pembayaran uang muka tanah		(3.310.742.500.000)	-	Payments for advances for land
Pembayaran uang muka proyek		(747.282.862.486)	-	Payments for advances for project
Penjualan penyertaan saham		81.445.300.000	-	Sales of investment in share
Efek kehilangan pengendalian atas entitas anak		(34.657.198.993)	-	Effect of loss on control in subsidiary
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas investasi		(4.078.318.705.189)	(17.057.278.134)	Net cash flows used in investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN				CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
Penerbitan saham baru		5.031.267.081.150	-	Issuance of new shares
(Pembayaran) penerimaan pinjaman bank		(46.272.127.098)	296.243.152.798	(Payment) proceeds of bank loans
(Pembayaran) penerimaan pinjaman pihak ketiga		(678.322.240.935)	28.615.362.902	(Payments) proceeds of loan from third parties
Penerimaan pinjaman dari pihak berelasi		29.376.000.000	-	Proceeds from related parties
Pembayaran surat utang jangka menengah		-	(68.152.022.658)	Proceeds from medium term notes
Pembayaran liabilitas sewa		-	(2.909.751.000)	Payments of lease liabilities
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan		4.336.048.713.117	253.796.742.042	Net cash flows provided by financing activities
PENURUNAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS		(72.660.936.387)	(24.912.813.086)	NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN		290.278.108.770	315.190.921.856	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN		217.617.172.383	290.278.108.770	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

Informasi tambahan atas aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas disajikan pada Catatan 41

The additional information for activities not effecting cash flows was stated in Note 41

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

Ekshibit E

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Exhibit E

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian Perusahaan

PT Sentul City Tbk ("Perusahaan") didirikan pertama kali dengan nama PT Sentragriya Kharisma dengan akta Notaris Misahardi Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta No. 311 tanggal 16 April 1993. Akta pendirian ini telah disetujui oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-24350.HT.01.01.Th.93 tanggal 8 Juni 1993 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 65 tanggal 13 Agustus 1993, Tambahan No. 3693. Nama Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan, yang terakhir menjadi PT Sentul City Tbk berdasarkan akta Notaris Fathiah Helmi, S.H., No. 26 tanggal 19 Juli 2006. Perubahan nama Perusahaan ini disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C-21373.HT.01.04.Th.2006 tanggal 20 Juli 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 25 April 2008, Tambahan No. 4949. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perusahaan Terbatas dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 15 Januari 2009, yang dibuat oleh Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009 tanggal 29 Juli 2009.

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 32/POJK.04/2014 tentang Rencana dan Penyelenggaraan Rapat Umum Pemegang Saham Terbuka, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 33/POJK.04/2014 tentang Direksi dan Dewan Komisaris Emiten atau Perusahaan Publik dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 34/POJK.04/2014 tentang Komite Nominasi dan Remunerasi Emiten atau Perusahaan Publik (selanjutnya disebut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1, tanggal 7 Juli 2015, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03.0950442 tanggal 10 Juli 2015.

1. GENERAL INFORMATION

a. Establishment of the Company

PT Sentul City Tbk ("the Company") was originally established under the name of PT Sentragriya Kharisma based on Notarial deed No. 311 of Misahardi Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta dated 16 April 1993. The deed of establishment was approved by the Ministry of Justice of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-24350.HT.01.01.Th.93 dated 8 June 1993 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 65 dated 13 August 1993, Supplement No. 3693. The Company's name was amended several times, the latest being changing its name to PT Sentul City Tbk based on Notarial deed No. 26 of Fathiah Helmi, S.H., dated 19 July 2006. The amendment was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. C-21373. HT.01.04.Th.2006 dated 20 July 2006 and was published in the State Gazette of the Republic of Indonesia No. 34 dated 25 April 2008, Supplement No. 4949. The Company revised its articles of association in accordance with Law No. 40 Year 2007 regarding Limited Company with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 15 January 2009, made by Sherley Ikawati Tambunan, S.H., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-36025.AH.01.02.Th 2009, dated 29 July 2009.

The Company adjusted its articles of association in accordance with Law of Financial Services Authority No. 32/POJK.04/2014 about Planning and Implementation General Meeting of Extraordinary Shareholders, Financial Services Authority Regulation No. 33/POJK.04/2014 about Board of Directors and Board of Commissioners of Public Company and Regulation of the Financial Services Authority No. 34/POJK.04/2014 about Nominating and Remuneration Committee of Public Company thus referred to as the Financial Services Regulation Authority with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 1, dated 7 July 2015 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03.0950442, dated 10 July 2015.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang tertuang dalam akta Notaris No. 122 tanggal 17 April 2017, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, dan telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar No. AHU-AH.01.03-0130120 tanggal 25 April 2017, dan telah dicatat dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 25 dan Tambahan No. 1100/L Tahun 2018.

Anggaran dasar Perusahaan telah mengalami beberapa kali perubahan. Perusahaan telah menyesuaikan anggaran dasarnya sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13, tanggal 13 Juni 2023, yang dibuat oleh Nitra Reza, SH., M.Kn, Notaris di Bogor, dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan pada Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, tanggal 23 Juni 2023.

Sesuai dengan Pasal 3 anggaran dasar Perusahaan, ruang lingkup kegiatan Perusahaan meliputi bidang konstruksi, real estat dan jasa. Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut:

- Di bidang konstruksi, antara lain konstruksi gedung tempat tinggal, konstruksi gedung perkantoran, konstruksi gedung perbelanjaan, konstruksi gedung kesehatan, konstruksi gedung Pendidikan, konstruksi gedung penginapan, konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga maupun konstruksi gedung lainnya seperti tempat ibadah, terminal/stasiun, bangunan monumental, bangunan bandara, gudang termasuk kegiatan perubahan dan renovasi gedung lainnya.
- Di bidang real estat yang dimiliki sendiri atau disewa yang mencakup kegiatan pembelian, penjualan, persewaan dan pengoperasian real estat seperti bangunan apartemen, bangunan tempat tinggal dan bangunan bukan tempat tinggal (seperti tempat pameran, fasilitas penyimpanan pribadi, mall, pusat perbelanjaan dan lainnya).

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

The Company adjusted its articles of association in accordance with Financial Services Authority (OJK) as published in Notarial deed No. 122 dated 17 April 2017, made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evidenced in the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.03-0130120 dated 25 April 2017, and was recorded in the State of Gazette of the Republic of Indonesia No. 25 and Supplement No. 1100/L Year 2018.

The Company's articles of association was amended several times. The Company revised its articles of association in accordance with the Statement of Meeting Resolution Deed No. 13, dated 13 June 2023, made by Nitra Reza, SH., M.Kn, Notary in Bogor, and was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia stated in the Decree of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-0118383.AH.01.11.Tahun 2023, dated 23 June 2023.

In accordance with Article 3 of the Company's articles of association, the scope of activities of the Company includes construction, real estate and services. To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities:

- *In the areas of construction including residential building construction, office building construction, shopping building construction, education building construction, hotel building construction, amusement and sport building construction and other building construction such as houses of worship, terminal/stations, monumental buildings, airports and warehouses including changes and renovation of other buildings.*
- *In the areas of real estate that is owned or leased including buying, selling, leasing and operating real estate activities such as apartment buildings, residential buildings and non-residential buildings (such as exhibitions, private storage facilities, malls, shopping centers and others).*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

a. Pendirian Perusahaan (Lanjutan)

Untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas, Perusahaan melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: (Lanjutan)

- Di bidang real estat atas dasar balas jasa atau kontrak seperti kegiatan agen dan makelar real estat, perantara pembelian, penjualan dan penyewaan real estat atas dasar balas jasa atau kontrak.
- Di bidang Kawasan Industri yang mencakup kegiatan pengusahaan lahan dalam satu hamparan yang dijadikan Kawasan tempat pemusatan kegiatan industri dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri.

Perusahaan memulai kegiatan komersialnya sejak tahun 1995 dengan kantor operasional yang berdomisili di Sentul City Building di Jl. MH. Thamrin, Kav. 8, kawasan perumahan Sentul City, Bogor.

Pemegang saham utama perusahaan adalah PT Sakti Generasi Perdana (SGP), yang didirikan di Indonesia berdomisili di Menara Sudirman Lantai 26 Jl. Jendral Sudirman, Kavling 60, Senayan, Jakarta Selatan, Indonesia, sedangkan pemegang saham utama SGP adalah Ibu Stella Isabella Djohan.

b. Struktur Grup

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

a. Establishment of the Company (Continued)

To achieve the objectives mentioned above, the Company may carry out the following activities: (Continued)

- In the areas of real estate on the basis of services or contracts such as the activities of real estate agents and brokers, intermediaries for buying, selling and renting real estate on the basis of service or contract.
- In the area of Industrial Estates including land concession activities in one stretch which is made as a Zone where the concentration of industrial activities is equipped with supporting facilities and infrastructure developed and managed by Industrial Estate Companies.

The Company started its commercial operations since 1995 with operational offices are domiciled in Sentul City Building on Jl. MH. Thamrin, Kav. 8, the housing area Sentul City, Bogor.

The Company's majority shareholder is PT Sakti Generasi Perdana (SGP), established in Indonesia and located at Menara Sudirman 26th Floor Jl. Jendral Sudirman Kavling 60, Senayan, South Jakarta, Indonesia, while the Company's ultimate parent is Mrs. Stella Isabella Djohan.

b. Structure of the Group

Nama entitas anak/ Name of subsidiaries	Domisili/ Domicile	Jenis usaha/ Nature of business	Mulai operasi komersial/ Start of commercial operations	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage of ownership (%)		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ Total assets (in millions Rupiah)	
				31 Des 2023/ 31 Dec 2023	31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2023/ 31 Dec 2023	31 Des 2022/ 31 Dec 2022
PT Bukit Jonggol Asri (BJA)*	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2011	80,0	80,0	3.862.870	4.420.059
PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2016	99,9	99,9	2.466.049	2.600.989
PT Natura City Developments Tbk (NCD)**	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2013	-	15,04	-	933.973
PT Aftanesia Raya (AFTA)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2011	99,9	99,9	385.242	384.732
PT Gazelle Indonesia (GI)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2004	99,9	99,9	143.235	221.813
PT Sentul PP Properti (SPP)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2016	51,0	51,0	171.051	173.638
PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)	Bogor	Pengelolaan kota/ Town management	1999	99,9	99,9	39.176	78.917
PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)	Bogor	Restoran dan pariwisata/ Restaurant and tourism	1995	99,9	99,9	205.965	248.669
PT Karya Megah Sukses (KMS)	Jakarta	Real Estat/Real Estate	2013	99,9	99,9	55.211	55.243
PT Fauna Land Sentul (FLS)	Bogor	Pariwisata/Tourism	2016	70,0	70,0	20.000	20.000
PT Sentul Air Nusantara (SAN)	Bogor	Pengelolaan air/ Water management	2013	99,9	99,9	20.871	19.965
PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)	Bogor	Perdagangan dan jasa/ Retail and services	2017	99,2	99,2	25.504	22.368
PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2017	99,8	99,8	4.687	3.117
PT Sentul City Property (SCP)	Bogor	Real Estat/Real Estate	2019	99,9	99,9	2.034	2.055
PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)	Bogor	Real Estat/Real Estate	Belum beroperasi	99,9	99,9	250	250
PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS)***	Bogor	Pengelolaan apartemen/ Apartment management	2019	99,9	99,9	67	67

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Group (Continued)

Nama entitas anak/ <i>Name of subsidiaries</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Jenis usaha/ <i>Nature of business</i>	Mulai operasi komersial/ <i>Start of commercial operations</i>	Persentase kepemilikan (%)/ <i>Percentage of ownership (%)</i>		Total aset (dalam jutaan Rupiah)/ <i>Total assets (in millions Rupiah)</i>	
				31 Des 2023/ 31 Dec 2023	31 Des 2022/ 31 Dec 2022	31 Des 2023/ 31 Dec 2023	31 Des 2022/ 31 Dec 2022
Melalui NCD/Through NCD							
PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)	Bogor	Pengelolaan kota/ <i>Town management</i>	2017	-	99,0	-	290
PT Natura Niaga Berjaya (NNB)	Bogor	Jasa dan Perdagangan/ <i>Service and Retail</i>	2020	-	99,9	-	1.612
Melalui BJA/Through BJA							
PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)	Jakarta	Pengelolaan air/ <i>Water management</i>	2013	99,9	99,9	5.419	5.419
Melalui AFTA/Through AFTA							
PT Bintang Perdana Mulia (BPM)	Jakarta	Real Estat/ <i>Real Estate</i>	2012	99,8	99,8	37.130	36.601
Melalui GGEA/Through GGEA							
PT Jaya Selaras Utama (JSU)	Bogor	Jasa parkir/ <i>Parking services</i>	2016	99,9	99,9	6.988	3.291

*Dahulu/formerly PT Kota Ulung Selaras

**Dahulu/formerly PT Serpong Karya Cemerlang. Kehilangan pengendalian/Loss of control

***Dahulu/formerly PT Centerra Manajemen Properti

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan akta Notaris No. 17 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 1 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 107.000.000.000 terdiri dari 107.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Akta tersebut telah mendapat Penerimaan Pemberitahuan Anggaran Dasar dari Dirjen Administrasi Hukum Umum tanggal 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Kepemilikan tetap sebesar 50%.

Based on Notarial deed No. 17 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 1 April 2013, the Company increased its investment in BJA amounting to Rp 107,000,000,000 consisting of 107,000,000 shares with a nominal value of Rp 1,000. The deed has received an acceptance of the Articles of Association from the Director General of General Law Administration dated 2 April 2013, No. AHU-AH.01.10-11883. Ownership remained at 50%.

Berdasarkan akta Notaris No. 40 yang dibuat oleh Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 4 April 2013, Perusahaan menambah penyertaan saham pada BJA sebesar Rp 360.000.000.000 terdiri dari 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 65% akibat dari transaksi ini.

Based on the Notarial deed No. 40 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 4 April 2013, the Company increased investment in shares of BJA amounting to Rp 360,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 65% as a result of this transaction.

Berdasarkan akta Notaris No. 42 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor tanggal 14 Oktober 2014, Perusahaan membeli saham BJA dari PT Graha Andrasentra Propertindo dengan nilai transaksi sebesar Rp 700.000.000.000 untuk mendapatkan saham BJA 360.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Kepemilikan bertambah menjadi sebesar 80% akibat dari transaksi ini.

Based on the Notarial deed No. 42 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 14 October 2014, the Company bought shares of BJA from PT Graha Andrasentra Propertindo amounting to Rp 700,000,000,000, consisting of 360,000,000 shares with par value per share of Rp 1,000. Ownership interest increased to 80% as a result of this transaction.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota
Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris No. 96 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 Juli 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Bukit Jonggol Asri menjadi PT Kota Unggul Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 23 Juli 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 1 November 2018, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Unggul Selaras menjadi PT Kota Ulung Selaras. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018 dan Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perusahaan No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 tanggal 8 November 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 69 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 November 2019, Notaris di Kota Bogor, mengenai perubahan nama PT Kota Ulung Selaras menjadi PT Bukit Jonggol Asri. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 6 Desember 2019.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta Notaris No. 120 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 17 April 2017 Perusahaan mengakuisisi 99,99% atau 2.017.499 saham GRSA yang dimiliki PT Sakti Generasi Perdana dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, di mana pelaksanaannya dilakukan melalui penerbitan saham dengan nilai transaksi *right issue* sebesar Rp 2.017.499.000.000.

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu
PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

Berdasarkan notulen Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa SKC tanggal 18 Juni 2012, SKC meningkatkan modal dasar, ditempatkan dan disetor, SKC menyetujui masuknya Perusahaan sebagai pemegang saham baru SKC dengan mengambil bagian sebanyak 1.320.000 saham atau senilai Rp 132.000.000.000 dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham. Hal ini dimuat dalam akta Notaris No. 5 tanggal 14 September 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

**PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota
Ulung Selaras (KUS)) (Continued)**

Based on Notarial deed No. 96 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 20 July 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Bukit Jonggol Asri to PT Kota Unggul Selaras. The deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0014779.AH.01.02 Tahun 2018 dated 23 July 2018.

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 1 November 2018, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Unggul Selaras to PT Kota Ulung Selaras. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0024839.AH.01.02 Tahun 2018 dated 8 November 2018 and Acceptance Letter of Notification of Changes in Company Data No. AHU-AH.01.03-0262196 Tahun 2018 dated 8 November 2018.

Based on Notarial deed No. 69 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 November 2019, Notary in Bogor, concerning the change of name of PT Kota Ulung Selaras to PT Bukit Jonggol Asri. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0102254.AH.01.02 Tahun 2019 dated 6 December 2019.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on the Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 17 April 2017, the Company acquired 99.99% of 2,017,499 shares of GRSA with nominal value of Rp 1,000,000 per share owned by PT Sakti Generasi Perdana, where its implementation was conducted through issuance of shares with *right issue* transaction value of Rp 2,017,499,000,000.

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly
PT Serpong Karya Cemerlang (SKC))**

Based on the minutes of the General Meeting of Extraordinary Shareholders of SKC dated on 18 June 2012, to increase its authorized, issued and paid, SKC approved the entry of a new shareholder to take part as much as 1,320,000 shares or Rp 132,000,000,000 with par value of Rp 100,000 per share. This was noted in Notarial deed No. 5 dated 14 September 2012 by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 30 Januari 2018 di Bogor, SKC menyetujui untuk melakukan perubahan modal dasar di mana semula sebesar Rp 200.000.000.000 menjadi sebesar Rp 1.120.000.000.000 dan peningkatan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan yang semula sebesar Rp 133.000.000.000 menjadi sebesar Rp 280.000.000.000. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat Keputusan No. AHU-0004041.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Februari 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 18 oleh Yunita Aristina, S.H., M.Kn., tanggal 21 Maret 2018, Notaris di Jakarta Utara, mengenai perubahan nama PT Serpong Karya Cemerlang menjadi PT Natura City Developments. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0006468.AH.01.02 Tahun 2018 tanggal 21 Maret 2018.

Berdasarkan akta Notaris No. 110 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 April 2018, Notaris di Kota Bogor, antara lain mengenai perubahan status dan anggaran dasar menjadi perusahaan terbuka, serta perubahan komposisi susunan pengurus yang efektif pada tanggal tersebut.

Berdasarkan surat dari lembaga Otoritas Jasa Keuangan No. S-122/D.04/2018 tanggal 20 September 2018, pendaftaran saham NCD di Bursa Efek Indonesia dinyatakan efektif. Jumlah saham NCD yang akan tercatat di Bursa Efek Indonesia sebanyak 5.400.000.000 saham.

Pada tanggal 31 Juli 2020, Perusahaan membayar utang kepada GCF sebesar USD 4.121.256 dengan mengalihkan kepemilikan Perusahaan atas saham NCD sebesar 1.200.000.000 saham dengan harga Rp 60.000.000.000 sehingga kepemilikan Perusahaan atas NCD berubah menjadi 29,23%.

Berdasarkan akta Notaris No. 18 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 250.000.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Manika Elok Cemerlang dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Continued)

Based on Notarial deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 30 January 2018, Notary in Bogor, SKC agreed to change the authorized capital which was originally amounting Rp 200,000,000,000 to Rp 1,120,000,000,000 and an increase the issued and fully paid-in capital from the original Rp 133,000,000,000 to Rp 280,000,000,000. The Deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights in its Decision Letter No. AHU-0004041.AH.01.02 Tahun 2018 dated 21 February 2018.

Based on Notarial deed No.18 by Yunita Aristina, S.H., M.Kn., dated 21 March 2018, Notary in North Jakarta, concerning the change of name of PT Serpong Karya Cemerlang to PT Natura City Developments. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0006468.AH.01.02 Tahun 2018 dated 21 March 2018.

Based on Notarial deed No. 110 by Notarial Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 April 2018, Notary in Bogor, among others concerning the change of status and articles of association into a public company, as well as changes in the composition of the management board effective on that date.

Based on a letter from Financial Services Authority (OJK) No. S-122/D.04/2018 dated on 20 September 2018, the registration of NCD shares in the Indonesian Stock Exchange were declared effective. Total NCD's shares listed on the Indonesia Stock Exchange amounted to 5,400,000,000 shares.

On 31 July 2020, The Company paid the debt to GCF amounting to USD 4,121,256 by transferring the Company's ownership of 1,200,000,000 shares of NCD at a price of Rp 60,000,000,000 so that the Company's ownership in NCD changed to 29.23%.

Based on Notarial deed No. 18 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor City, the Company transferred 250,000,000 shares of its ownership on NCD to PT Manika Elok Cemerlang with a nominal value of Rp 50 per share.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

b. **Struktur Grup** (Lanjutan)

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu
PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Lanjutan)**

Berdasarkan akta Notaris No. 19 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 250.000.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Gunung Nusa Indah dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 19 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 7 Desember 2020, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 266.000.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Asa Kencana Makmur dengan nilai Nominal sebesar Rp 50 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 74 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 20 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 235.200.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Cahaya Obor Damai dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 91 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 22 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 212.522.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Nuansa Indah Kemilau dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 94 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 25 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 210.000.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Pacifik Management Buana dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Berdasarkan akta Notaris No. 99 oleh Notaris Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2023, Notaris di kota Bogor, Perusahaan mengalihkan 155.225.000 saham kepemilikan di NCD kepada PT Maha Gemilang Sejahtera dengan nilai Nominal sebesar Rp 100 per lembar saham.

Atas penjualan seluruh saham yang menyebabkan kehilangan pengendalian pada NCD, Perusahaan mengakui kerugian sebesar Rp 278.406.537.228 dan dicatat pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain.

1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)

b. **Structure of the Groups** (Continued)

**PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly
PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Continued)**

Based on Notarial deed No. 19 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor city, the Company transferred 250,000,000 shares of its ownership on NCD to PT Gunung Nusa Indah with a nominal value of Rp 50 per share.

Based on Notarial deed No. 19 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 7 December 2020, in Bogor City, the Company transferred 266,000,000 shares of its ownership on NCD to PT Asa Kencana Makmur with a nominal value of Rp 50 per share.

Based on Notarial deed No. 74 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 20 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 235,200,000 shares of its ownership on NCD to PT Cahaya Obor Damai with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 91 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 22 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 212,522,000 shares of its ownership on NCD to PT Nuansa Indah Kemilau with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 94 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 25 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 210,000,000 shares of its ownership on NCD to PT Pacifik Management Buana with a nominal value of Rp 100 per share.

Based on Notarial deed No. 99 by Notary Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2023, in Bogor City, the Company transferred 155,225,000 shares of its ownership on NCD to PT Maha Gemilang Sejahtera with a nominal value of Rp 100 per share.

Upon the sale of all shares resulting in loss of control of NCD, the Company recognized a loss amounting to Rp 278,406,537,228 and recorded in the statement of profit or loss and other comprehensive income.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Lanjutan)

PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) (Continued)

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	
Harga jual	81.294.700.000	Selling price
Nilai tercatat dari kepentingan non-pengendali	710.247.739.726	Carrying value of the non-controlling interest
Nilai tercatat dari aset bersih NCD sebelumnya	(835.978.848.069)	Carrying value of the former NCD's net asset
Komponen ekuitas lainnya	(233.812.520.329)	Other component of equity
Goodwill	(157.608.556)	Goodwill
Rugi atas kehilangan pengendalian NCD	<u>(278.406.537.228)</u>	Loss on loss of control of NCD

PT Aftanesia Raya (AFTA)

PT Aftanesia Raya (AFTA)

Berdasarkan akta Notaris No. 166 dan 167 yang dibuat oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., tertanggal 18 Agustus 2011, Perusahaan membeli seluruh saham AFTA dari pemegang saham lama, pihak ketiga, sejumlah 1.875.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham.

Based on Notarial deed No. 166 and 167 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., dated 18 August 2011, the Company acquired all of the AFTA shares of existing shareholders, third parties, in amount of 1,875,000 shares with par value of Rp 1,000 per share.

Perusahaan juga mengambil seluruh saham baru yang diterbitkan AFTA sejumlah 276.810.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan Rp 276.810.000.000.

The Company also acquired the entire new shares issue by AFTA amounting to 276,810,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 respectively per share for a total amount of Rp 276,810,000,000.

Dengan demikian, Perusahaan memiliki seluruh saham AFTA dengan nilai penyertaan sebesar Rp 278.685.000.000, yang terdiri dari 278.685.000 saham dengan nilai nominal masing-masing Rp 1.000 per saham.

Thus, the Company owns all the shares of AFTA with investment value of Rp 278,685,000,000, consisting of 278,685,000 shares with a nominal value of Rp 1,000 per share.

PT Gazelle Indonesia (GI)

PT Gazelle Indonesia (GI)

Berdasarkan akta Notaris No. 17 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Maret 2013 menjelaskan bahwa Gazelle Worldwide, Inc. menyetujui penjualan saham sebanyak 1.950 saham, SGC menyetujui penjualan saham sebanyak 3.000 saham dan Tn. Moch Adnan menyetujui penjualan saham sebanyak 49 saham GI ke Perusahaan dengan nominal seluruhnya Rp 4.999.000.000. Sehingga kepemilikan Perusahaan kemudian menjadi 99,99%.

Based on Notarial deed No. 17 of Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 March 2013 stated that Gazelle Worldwide, Inc. approved the sale of 1,950 shares, SGC approved the sale of 3,000 shares and Mr. Moch Adnan approved the sale of 49 shares of GI to the Company with a nominal value amounting to Rp 4,999,000,000. The Company's ownership then become 99.99%.

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Berdasarkan akta Notaris No. 174 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 26 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada GGEA sebesar Rp 8.750.000.000 terdiri dari 8.750.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58356.AH.01.02.Th 2011.

Based on Notarial deed No. 174 by Trimedi, S.H., dated 26 October 2011, the Company increased its investment in shares of GGEA amounting to Rp 8,750,000,000 consist of 8,750,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58356.AH.01.02.Th 2011.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **INFORMASI UMUM (Lanjutan)**

1. **GENERAL INFORMATION (Continued)**

b. **Struktur Grup (Lanjutan)**

b. **Structure of the Groups (Continued)**

PT Sentul PP Properti (SPP)

PT Sentul PP Properti (SPP)

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.Kn., tanggal 1 Februari 2016, Perusahaan mendirikan perusahaan dengan PT PP Properti Tbk dengan nama PT Sentul PP Properti. Kepemilikan saham Perusahaan sebesar 510.000.000 lembar saham dengan harga Rp 100 per lembar saham dengan total nominal keseluruhan Rp 51.000.000.000, sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SPP dengan kepemilikan 51%.

Based on Notarial deed No.1 by Emmyra Fauzia Kariana, S.H., M.kn., dated 1 February 2016, the Company established a company with PT PP Properti Tbk under the name PT Sentul PP Properti. The Company had 510,000,000 shares with nominal value Rp 100 per share for a total Rp 51,000,000,000, so the Company will become shareholders of SPP with an ownership percentage of 51%.

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Berdasarkan akta Notaris No. 46 oleh Trimedi, S.H., tertanggal 13 Oktober 2011, Perusahaan menambah penyertaan saham pada SGC sebesar Rp 35.000.000.000 terdiri dari 35.000.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham. Sehingga Perusahaan memiliki 39.999.999 saham dengan nilai nominal keseluruhan Rp 39.999.999.000. Akta tersebut telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 28 November 2011, No. AHU-58204.AH.01.02.Th 2011.

Based on the Notarial deed No. 46 by Trimedi, S.H., dated 13 October 2011, the Company increased its investment in shares of SGC amounting to Rp 35,000,000,000, consist of 35,000,000 shares with par value of Rp 1,000 per share. Therefore, the Company had 39,999,999 shares amounting to Rp 39,999,999,000. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in its Decision Letter dated 28 November 2011, No. AHU-58204.AH.01.02.Th 2011.

PT Karya Megah Sukses (KMS)

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan keputusan para pemegang saham KMS tanggal 12 April 2012, KMS meningkatkan modal dasar dan disetor, di mana Perusahaan ikut serta dan mengambil bagian dalam peningkatan modal dasar dan modal disetor tersebut. Penyertaan Perusahaan pada KMS adalah sebesar Rp 61.999.900.000 sebagaimana dimuat dalam akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 7 tanggal 19 Oktober 2012 oleh Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Based on the decision of the shareholders of KMS dated 12 April 2012, KMS increases the authorized and paid-up capital, in which the Company participated and took part in the increase in the authorized capital and the paid-up capital. The Company's investment in KMS is amounting to Rp 61,999,900,000 as stated in the deed of Resolution No. 7 dated 19 October 2012 by Notary Flora Elisabeth, S.H., M.Kn.

Berdasarkan akta Notaris No. 8 tanggal 10 Mei 2022, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.09-0012850 tanggal 17 Mei 2022, KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor pertambangan.

In accordance to Notarial deed No. 8 dated 10 May 2022 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.09-0012850 dated 17 May 2022, KMS changes the purpose and objectives of business activities into mining sector services.

Berdasarkan akta Notaris No. 80 tanggal 30 Januari 2023, yang dibuat Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS mengubah maksud dan tujuan serta kegiatan usaha menjadi jasa sektor real estat.

Based on Notarial deed No. 80 dated 30 January 2023 by Elizabeth Karina Leonita, S.H. M.Kn., KMS changes the purpose and objectives of business activities into real estate.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Fauna Land Sentul (FLS)

Berdasarkan akta Notaris No. 5 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 3 November 2016, dijelaskan bahwa Perusahaan mengadakan perjanjian kerjasama dengan PT Fauna Land Indonesia untuk mendirikan perusahaan dengan nama PT Fauna Land Sentul. Perusahaan memiliki 14.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan total Rp 14.000.000.000, Perusahaan menjadi pemegang saham PT Fauna Land Sentul dengan kepemilikan sebesar 70%. Akta tersebut telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan tertanggal 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01 Th 2016.

PT Sentul Air Nusantara (SAN)

Berdasarkan akta Notaris No. 9 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 18 Februari 2013, SGC menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN kepada Perusahaan sebanyak 813 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 813.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 13 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., tanggal 20 Februari 2015, Perusahaan meningkatkan saham sebanyak 487 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan Rp 487.000.000.

Berdasarkan akta Notaris No. 90 dan 91 oleh Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., masing-masing tertanggal 26 September 2016, PT Pison Nusantara menyetujui pengoperan/pengalihan seluruh hak-hak atas saham SAN sebanyak 699 saham dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham, dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 699.000.000.

PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)

Berdasarkan akta Notaris No. 28 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 12 Juni 2017, Perusahaan mempunyai 124 saham JSG dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 124.000.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham JSG dengan persentase kepemilikan sebesar 99,20%.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Fauna Land Sentul (FLS)

Based on Notarial deed No. 5 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 3 November 2016, the Company entered into a cooperation agreement with PT Fauna Land Indonesia to establish a company under the name of PT Fauna Land Sentul. The Company had 14,000 shares with par value of Rp 1,000,000 per share so that the total amount of Rp 14,000,000,000, the Company becomes a shareholder of PT Fauna Land Sentul with ownership of 70%. The deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as stated in the Decree of Decision Letter dated 17 November 2016, No. AHU-0051047.AH.01.01.Th 2016.

PT Sentul Air Nusantara (SAN)

Based on Notarial deed No. 9 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 18 February 2013, SGC approved the transfer of all rights on shares of SAN to the Company consisting of 813 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 813,000,000.

Based on Notarial deed No. 13 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 20 February 2015, the Company increases share consisting of 487 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 487,000,000.

Based on Notarial deed No. 90 and 91 by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., dated 26 September 2016, respectively, PT Pison Nusantara approved the transfer of rights on shares of SAN consisting of 699 shares with par value of Rp 1,000,000 per share, for a total amount of Rp 699,000,000.

PT Jaya Selaras Gemilang (JSG)

Based on Notarial deed No. 28 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 12 June 2017, the Company acquired 124 shares of JSG with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 124,000,000 so that the Company becoming a shareholder of JSG with ownership percentage of 99.20%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Sentul City Property (SCP)

PT Sentul City Property (SCP)

Berdasarkan akta Notaris No. 41 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 25 Januari 2019, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham SCP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SCP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

Based on Notarial deed No. 41 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 25 January 2019, the Company acquired 62,499 shares of SCP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SCP with ownership percentage of 99.99%.

PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)

PT Kencana Pondok Sejahtera (KPS)

Berdasarkan akta Notaris No. 118 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 21 Agustus 2017 dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 509 saham KPS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 50.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham KPS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,80%.

Based on the Notarial deed No. 118 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn. dated 21 August 2017, the Company acquired 509 shares of KPS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 50,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of KPS with ownership percentage of 99.80%.

PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)

PT Sentul Graha Sejahtera (SGS)

Berdasarkan akta Notaris No. 38 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 27 Desember 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 2.499 saham SGS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 249.900.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham SGS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,96%.

Based on Notarial deed No. 38 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 27 December 2018, the Company acquired 2,499 shares of SGS nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 249,900,000 resulting to the Company becoming a shareholder of SGS with ownership percentage of 99.96%.

PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (Dahulu PT Centerra Manajemen Properti (CMP))

PT Pondok Gemilang Sejahtera (PGS) (formerly PT Centerra Manajemen Properti (CMP))

Berdasarkan akta Notaris No. 120 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 29 Oktober 2018, dijelaskan bahwa Perusahaan mempunyai 62.499 saham CMP dengan nilai nominal Rp 1.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 62.499.000 sehingga Perusahaan menjadi pemegang saham CMP dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

Based on Notarial deed No. 120 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 29 October 2018, the Company acquired 62,499 shares of CMP nominal value of Rp 1,000 per share for a total of Rp 62,499,000 resulting to the Company becoming a shareholder of CMP with ownership percentage of 99.99%.

Berdasarkan akta Notaris No. 1 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 1 November 2023, mengenai perubahan nama PT Centerra Manajemen Properti menjadi PT Pondok Gemilang Sejahtera. Akta tersebut telah disetujui oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 tanggal 3 November 2023.

Based on Notarial deed No. 1 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 1 November 2023, concerning the change of name of PT Centerra Manajemen Properti to PT Pondok Gemilang Sejahtera. The Deed has been approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in its Decision Letter No. AHU-0220832.AH.01.11 Tahun 2023 dated 3 November 2023.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)

PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS)

Berdasarkan akta Notaris No. 3 yang dibuat oleh Rose Takarina, S.H. tanggal 6 Januari 2017 dijelaskan bahwa NCD mempunyai 7.425 saham SNHS dengan nilai nominal Rp 100.000 per saham dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp 742.500.000 sehingga NCD menjadi pemegang saham SNHS dengan persentase kepemilikan sebesar 99,00%.

Based on the Notarial deed No. 3 by Rose Takarina, S.H. dated 6 January 2017, NCD acquired 7,425 shares of SNHS with nominal value of Rp 100,000 per share for a total of Rp 742,500,000 resulting to NCD becoming a shareholder of SNHS with ownership percentage of 99.00%.

Atas kehilangan pengendalian pada NCD tanggal 30 September 2023 di Perusahaan, maka SNHS bukan merupakan bagian dari Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023.

Due to the Company's loss of control in the NCD as of 30 September 2023, the SNHS is not part of the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2023.

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

PT Langgeng Sakti Mandiri (LSM)

Berdasarkan akta Notaris No. 46 tanggal 3 Mei 2011 oleh Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, BJA mengakuisisi LSM dengan membeli 2.500 lembar saham dari Tuan Sutisna dan 2.499 lembar saham dari Tuan Hudary dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per lembar saham sehingga BJA menjadi pemegang saham LSM dengan persentase kepemilikan sebesar 99,99%.

Based on Notarial deed No. 46 dated 3 May 2011 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, BJA acquired LSM by purchasing 2,500 shares of LSM from Mr. Sutisna and 2,499 shares of LSM from Mr. Hudary with par value of Rp 1,000,000 per share resulting to BJA becoming a shareholder of LSM with ownership percentage of 99.00%.

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

PT Bintang Perdana Mulia (BPM)

Pada tanggal 26 Maret 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), selaku pemegang 50% saham BPM, melakukan perjanjian *Share Swap* dengan AR selaku pemegang 50% saham PT Bintang Sakti Abadi "suatu usaha patungan", sehingga dengan adanya perjanjian tersebut, DKN akan menjadi pemegang saham PT Bintang Sakti Abadi dengan persentase pemilikan 50% dan AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 50%, dengan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notaris di Bogor pada tanggal 30 Maret 2013, yang telah ditegaskan kembali berdasarkan akta Notaris Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 tanggal 31 Juli 2013.

On 26 March 2013, PT Daya Kharisma Nusantara (DKN), as the holder of 50% shares of BPM, entered into Share Swap Agreement with AR, as the holder of 50% shares of PT Bintang Sakti Abadi, "a joint venture", and as the result of the Agreement, DKN will become shareholder of PT Bintang Sakti Abadi with a percentage of 50% and AR will become shareholder of BPM with a percentage of 50%, based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 32, Notary in Bogor dated 30 March 2013, which has been reaffirmed based on Notarial deed by Flora Elisabeth, S.H., M.Kn., No. 16 dated 31 July 2013.

Berdasarkan akta jual beli saham pada tanggal 31 Desember 2015 yang dinotariskan oleh Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., dijelaskan bahwa AR telah membeli 299 lembar saham PT Bukit Mentari Wahana (BMW) dari BPM dengan nilai nominal Rp 1.000.000 per saham dengan jumlah seluruhnya Rp 299.000.000, sehingga AR menjadi pemegang saham BPM dengan kepemilikan 99,83% dengan total kepemilikan 599 saham dengan jumlah seluruhnya Rp 599.000.000.

Based on the sale deed of shares on 31 December 2015 which are notarized by Kurnia Fajariyati, S.H., M.Kn., explaining that AR has purchased 299 shares of PT Bukit Mentari Wahana (BMW) from BPM with nominal value of Rp 1,000,000 per share for a total of Rp 299,000,000, so that AR will become shareholder of BPM with a percentage of 99.83% with ownership of 599 shares for a total of Rp 599,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

b. Struktur Grup (Lanjutan)

PT Natura Niaga Berjaya (NNB)

Berdasarkan akta Notaris Kristy Sada Perarih Sinulingga, S.H., M.Kn No.14 tanggal 16 Maret 2020, dijelaskan bahwa NCD mendirikan NNB yang akan bergerak dalam bidang jasa dan perdagangan melalui penyertaan saham 1.237.500 saham dengan nilai nominal Rp 100 per saham atau sejumlah Rp 123.750.000 yang mewakili 99,00% kepemilikan di NNB. PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS) memiliki 12.500 lembar saham kepemilikan pada NNB sebesar Rp 1.250.000 yang mewakili 0,19% kepemilikan di NNB.

Berdasarkan akta Notaris Trimedi, S.H., No. 17 tanggal 21 Januari 2021, NCD meningkatkan kepemilikan saham pada NNB sebesar 13.612.500 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 100 per lembar saham atau sebesar Rp 1.361.250.000, sehingga kepemilikan saham NCD atas NNB sebesar 14.850.000 lembar saham atau senilai Rp 1.485.000.000 dengan presentasi kepemilikan sebesar 99,00%.

Atas kehilangan pengendalian pada NCD tanggal 30 September 2023 di Perusahaan, maka NNB bukan merupakan bagian dari Laporan Keuangan Konsolidasian Grup pada tanggal 31 Desember 2023.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

Berdasarkan akta Notaris No. 2 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor tanggal 4 Oktober 2016, GGEA mengambil alih saham JSU sebanyak 1.249 lembar saham dengan harga Rp 100.000 per lembar saham dan total nominal keseluruhan Rp 124.900.000, sehingga GGEA menjadi pemegang saham JSU dengan kepemilikan 99,92%.

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan

Pada tanggal 30 Juni 1997, Perusahaan melakukan penawaran umum kepada masyarakat atas 400.000.000 saham Seri A, yang kemudian tercatat pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 28 Juli 1997.

Pada tanggal 29 Juli 1999, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas I dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 4.004.000.000 saham Seri B Perusahaan. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 3 Agustus 1999.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

b. Structure of the Groups (Continued)

PT Natura Niaga Berjaya (NNB)

Based on Notarial deed No. 14 of Kristy Sada Perarih Sinulingga, S.H., M.Kn dated 16 March 2020, NCD established NNB which will engage in service and retail through investments in shares of 1,237,500 shares at par value of Rp 100 per share or Rp 123,750,000 with 99.00% of ownership in NNB. PT Serpong Natura Hijau Sentosa (SNHS) owned 12,500 shares of ownership at NNB Rp 1,250,000 with 0.19% of ownership in NNB.

Based on the notarial deed No. 17 of Trimedi, S.H., dated 21 January 2021, NCD increased its share ownership in NNB by 13,612,500 shares with a nominal value of Rp 100 per share or amounting to Rp 1,361,250,000, so that NCD's share ownership in NNB was 14,850,000 shares or amounting to Rp 1,485,000,000 with the ownership presentation equal to 99.00%.

Due to the Company's loss of control in the NCD as of 30 September 2023, the NNB is not part of the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2023.

PT Jaya Selaras Utama (JSU)

Based on Notarial deed No. 2 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor dated 4 October 2016, GGEA acquired 1,249 shares of JSU with nominal value Rp 100,000 per share for a total Rp 124,900,000, so GGEA will become shareholder of JSU with a percentage of 99.92%.

c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares

On 30 June 1997, the Company offered to the public 400,000,000 A Series shares, which were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 28 July 1997.

On 29 July 1999, the Capital Market Financial Institution Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering I within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 4,004,000,000 B series shares. Those shares were subsequently listed at the Jakarta Stock Exchange on 3 August 1999.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

**c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan
(Lanjutan)**

Berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 19 Juli 2006, para pemegang saham menyetujui pengurangan jumlah saham yang ditempatkan (*reverse stock*) Perusahaan sehingga nilai nominal per saham seri A dan B masing-masing meningkat dari Rp 500 dan Rp 100 menjadi Rp 2.000 dan Rp 400.

Pada tanggal 7 September 2006, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas II dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 8.151.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Saham-saham tersebut dicatatkan pada Bursa Efek Jakarta pada tanggal 22 September 2006.

Pada tanggal 8 September 2009, Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa menyetujui peningkatan modal ditempatkan dan modal disetor Perusahaan Tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu menjadi Rp 1.981.250.859.800, sesuai akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perusahaan No. 1, tanggal 8 September 2009, yang dibuat oleh Widjiono, S.H., MM., Notaris di Kota Bogor, di mana akta telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-17742 tanggal 14 Oktober 2009, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar.

Pada tanggal 29 Desember 2009, Perusahaan memperoleh pernyataan efektif dari Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (BAPEPAM & LK) dengan surat No. S-11066/BL/2009 untuk melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) III dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sejumlah 15.025.512.897 saham seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham. Melalui PUT III tersebut, Perusahaan juga menerbitkan Waran Seri I, di mana untuk setiap tiga puluh saham hasil pelaksanaan HMETD tersebut melekat tujuh Waran Seri I, atau sebanyak-banyaknya 3.505.953.009 waran Seri I. Untuk pemegang saham yang memiliki satu Waran Seri I, diberikan hak untuk membeli satu saham seri C dengan harga Rp 100 per saham selama periode pelaksanaan dari 26 Juli 2010 sampai dengan 6 Agustus 2010, setelah periode tersebut waran Seri I dinyatakan kadaluarsa.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

**c. Initial and Limited Public Offerings of
the Company's Shares (Continued)**

Based on Extraordinary Shareholders' General Meeting dated 19 July 2006, the shareholders approved the reduction of the Company's issued share (reverse stock) which resulted to the increase in par value per share of A and B series shares from Rp 500 and Rp 100 to Rp 2,000 and Rp 400, respectively.

On 7 September 2006, the Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK) declared effective the Company's Limited Public Offering II within the framework of a Rights Issue (HMETD) of the Company's 8,151,000,000 C series shares with par value of Rp 100 per share, the shares listed at the Jakarta Stock Exchange on 22 September 2006.

On 8 September 2009, the Extraordinary Shareholders' General Meeting approved the increase in issued and paid-up capital of the Company without the framework of a right issue Rp 1,981,250,859,800, according to the Company Extraordinary Shareholders' General Meeting deed No. 1 dated 8 September 2009, made by Widjiono, S.H., MM., Notary in Bogor, the deed was received and recorded in the database of the Department of Legal Administration of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, Directorate General of General Legal Administration accordance with the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.01.10-17742 dated 14 October 2009, Readmission Notification Amendment.

On 29 December 2009, the Company received effective letter from Capital Market and Financial Institutions Supervisory Board (BAPEPAM & LK), through its Letter No. S-11066/BL/2009 to execute the Limited Public Offering (PUT) III with the framework of a Rights Issue (HMETD) amounting to 15,025,512,897 C series shares with par value of Rp 100 per share, with pre-emptive rights. Through its PUT III, the Company also issued Series I Warrants, which for every thirty shares from pre-emptive rights execution HMETD comes with seven, or a total of 3,505,953,009 Series I Warrants. Each Series I Warrant entitled a shareholder to purchase one C Series share at an exercise price of Rp 100 per share during the exercise period from 26 July 2010 to 6 August 2010, after which period the Series I Warrants expired.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. **INFORMASI UMUM** (Lanjutan)

c. **Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan**
(Lanjutan)

Sesuai akta Notaris No. 36 tanggal 24 September 2010, yang dibuat Stephanie Wilamarta, S.H., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.0110-25389 tanggal 7 Oktober 2010, setelah pelaksanaan waran seri I, modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi Rp 3.833.840.501.000.

Pada tanggal 3 Agustus 2011, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 2.854.000.000 saham seri C sesuai akta Notaris No. 49, tanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-AH.01.10-30301 tanggal 21 September 2011.

Perusahaan telah memperoleh persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, untuk meningkatkan modal ditempatkan dan modal disetor tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham sesuai akta Notaris No. 9, tanggal 17 Desember 2015 oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan No. AHU-3597132.AH.01.11 tanggal 22 Desember 2015 (Catatan 22 dan 23).

1. **GENERAL INFORMATION** (Continued)

c. **Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares** (Continued)

In accordance to Notarial deed No. 36 dated 24 September 2010 by Stephanie Wilamarta, S.H., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-AH.0110-25389 dated 7 October 2010, after the implementation of the series I warrants, the Company's issued and paid-up capital amounting to Rp 3,833,840,501,000.

On 3 August 2011, the Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting to increase the issued and paid-up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling 2,854,000,000 C series shares, according to Notarial deed No. 49, dated 22 August 2011, made by Misahardi Wilamarta, S.H., M.Kn., Notary in Jakarta, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the letter Acceptance Notice of Amendment to Articles of Association No. AHU-AH.01.10-30301 dated 21 September 2011.

The Company received the approval from Extraordinary Shareholders' General Meeting, to increase the issued and paid up capital without the framework of a Rights Issue (HMETD) totaling of 3,139,690,500 D series shares with par value of Rp 50 per share, according to Notarial deed No. 9, dated 17 December 2015 by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, which was received and recorded by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia as evident from the Acceptance Letter of Notification of Amendment to the Articles of Association No. AHU-3597132.AH.01.11 dated 22 December 2015 (Notes 22 and 23).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 7 Februari 2017, Perusahaan telah memperoleh persetujuan dalam Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan modal dengan hak memesan efek terlebih dahulu, sebagaimana dimuat dalam Akta Pernyataan Rapat PT Sentul City Tbk No. 79 tanggal 7 Februari 2017, sebagaimana ditegaskan kembali oleh Akta Pendirian PT Sentul City Tbk No. 122, tanggal 17 April 2017 oleh Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, Notaris di Kota Bogor untuk meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan sebesar Rp 32.809.765.735 yang terdiri dari 20.721.957.306 saham seri C dan 12.087.808.429 warran dengan nilai nominal Rp 100 dan persetujuan pengambilalihan PT Graha Sejahtera Abadi sebanyak 99,99% milik PT Sakti Generasi Perdana di mana telah diterima dan dicatat dalam Badan Sistem Administrasi Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, melalui Surat Pemberitahuan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 tanggal 25 April 2017 (Catatan 22 dan 23).

Berdasarkan salinan akta No 22 tanggal 12 Juni 2020, Perusahaan telah menerima permohonan *exercise warrant* seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

Perusahaan memperoleh persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa untuk meningkatkan modal dasar Perusahaan dan menyetujui peningkatan sebanyak-banyaknya 400.000.000.000 lembar saham seri D baru dan meningkatkan modal disetor dan ditempatkan Perusahaan sehubungan dengan rencana Perusahaan untuk melakukan Penambahan Modal dengan Memberikan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu, melalui penerbitan Saham Baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D baru, sebagaimana dimuat dalam Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Sentul City Tbk, No. 1 tanggal 1 April 2022, yang ditegaskan kembali dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk, No. 95, tanggal 28 Februari 2023, yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan, sehingga karenanya modal ditempatkan dan disetor Perusahaan menjadi 167.708.902.705 saham dengan nilai nominal seluruhnya Rp 12.562.188.664.350.

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares (Continued)

On 7 February 2017, the Company, has obtained the approval during the Extraordinary Shareholders General Meeting of Shareholders to increase the issued and paid up capital of the Company through the addition of the capital with pre-emptive rights, as published in the Deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolution No. 79 dated 7 February 2017, as reaffirmed by the Deed of PT Sentul City Tbk. No. 122, dated 17 April 2017 by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn, to increase issued and paid up capital of the Company amounting Rp 32,809,765,735 consist of 20,721,957,306 C series shares and 12,087,808,429 warrant with nominal value Rp 100 and the acquisition 99.99% of PT Graha Sejahtera Abadi owned by PT Sakti Generasi Perdana, which has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the Letter of Acceptance Notification of Amendment of Articles of Association of PT Sentul City Tbk, No. AHU-AH.01.030130120 dated 25 April 2017 (Notes 22 and 23).

Based on the copy of Deed No 22 dated 12 June 2020 the Company has received applications for exercise warrant series 1 for a total of 11,825,008,266 from the total warrants published amounting to 12,087,808,429, so that the Company's share capital has changed to amounting to 67,083,561,082 shares.

The Company has obtained approval from the Extraordinary General Meeting of Shareholders to increase the Company's authorized capital and agreed to increase as much as 400,000,000,000 new D series shares and increase the Company's paid-up and issued capital in connection with the Company's plan to increase Capital by Granting Pre-emptive Rights, through the issuance of New Shares of a maximum of 100,625,500,000 new series D shares, as stated in the Deed of Minutes of Extraordinary General Meeting of Shareholders of PT Sentul City Tbk, No. 1 as of 1 April 2022, which was confirmed returned with the deed of Statement of Meeting Resolutions of PT Sentul City Tbk, No. 95, dated 28 February 2023, which was made by Elizabeth Karina Leonita, SH., M.Kn., Notary in South Jakarta, therefore the issued and paid-up capital of the Company became 167,708,902,705 shares with a total nominal value of Rp 12,562,188,664,350.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

c. Penawaran Umum dan Terbatas Efek Perusahaan (Lanjutan)

Akta telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 10 Maret 2023 dengan Keputusan Nomor AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 dan telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana ternyata dari surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sentul City Tbk, tertanggal 7 Maret 2023 Nomor AHU-AH.01.03-0037734 (Catatan 22 dan 23).

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 13 tanggal 13 Juni 2023 oleh Notaris Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notaris di Kota Bogor, terdapat perubahan susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, susunan Dewan Komisaris dan Direksi Perusahaan adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023
Dewan Komisaris	
Presiden Komisaris	: Basaria Panjaitan
Wakil Presiden Komisaris	: Stephanie Alim
Komisaris	: Sumarsono
Komisaris	: Erry Firmansyah
Komisaris Independen	: Jonnardi
Komisaris Independen	: I Nyoman Tjager
Direksi	
Presiden Direktur	: Tjetje Muljanto
Direktur	: Iwan Budiharsana
Direktur	: Johanes Wiyanto
Direktur	: Siek Citra Yohandra
Direktur	: Hartan Gunadi Harja
Direktur	: Michael Sindoro
Direktur	: Budianto Andreas Nawawi
Direktur	: Timotius Thendean
Direktur	: Njoo Harun Permadi
Direktur	: -

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

Ketua	:	Jonnardi
Anggota	:	Aria Kanaka
Anggota	:	Armandy Malik

1. GENERAL INFORMATION (Continued)

c. Initial and Limited Public Offerings of the Company's Shares (Continued)

Which deed was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia on 10 March 2023 by Decree Number AHU-0015102.AH.01.02.Tahun 2023 and has been received and recorded in the Legal Entity Administration System of the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia, as evident from the letter of Acceptance of Notice of Amendment to the Articles of Association of PT Sentul City Tbk, dated 7 March 2023 Number AHU-AH.01.03-0037734 (Notes 22 and 23)

d. Boards of Commissioners, Directors and Employees

Based on Statement of Meeting Resolution Deed No. 13 dated 13 June 2023 by Nitra Reza, S.H., M.Kn., Notary in Bogor, there changes in the composition of the Board of Commissioners and Directors of the Company.

On 31 December 2023 and 2022, the composition of Boards of Commissioners and Directors of the Company are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
		Board of Commissioners
Basaria Panjaitan	:	President Commissioner
-	:	Vice President Commissioner
Sumarsono	:	Commissioner
-	:	Commissioner
Jonnardi	:	Independent Commissioner
-	:	Independent Commissioner
		Directors
Tjetje Muljanto	:	President Director
Iwan Budiharsana	:	Director
-	:	Director
-	:	Director
-	:	Director
-	:	Director
-	:	Director
-	:	Director
Richard Susilo	:	Director

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

	:	Jonnardi	:	Chairman
	:	Aria Kanaka	:	Member
	:	Armandy Malik	:	Member

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

1. INFORMASI UMUM (Lanjutan)

d. Dewan Komisaris, Direksi dan Karyawan (Lanjutan)

Gaji dan tunjangan yang dibayarkan kepada Dewan Komisaris dan Direksi, pemegang saham yang merupakan bagian dari manajemen dan personil manajemen kunci lainnya pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	Direksi (dalam ribuan Rupiah)/ Directors (in thousand Rupiah)		Dewan Komisaris (dalam ribuan Rupiah)/ Board of Commissioners (in thousand Rupiah)		Pemegang saham utama yang juga bagian dari manajemen/ Shareholders that are part of management		Personil manajemen kunci lainnya/ Other key management personnel		
	%	Rp	%	Rp	%	Rp	%	Rp	
31 Desember 2023									31 December 2023
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	20,12	23.490.908	7,93	9.054.173	-	-	-	-	Salary and other short-term benefits
31 Desember 2022									31 December 2022
Gaji dan imbalan kerja jangka pendek lainnya	7,75	9.054.174	7,91	7.371.350	-	-	-	-	Salary and other short-term benefits

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup mempunyai masing-masing sejumlah 396 dan 352 karyawan tetap (tidak diaudit).

As of 31 December 2023 and 2022, the Groups have 396 and 352 permanent employees (unaudited), respectively.

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia ("SAK"), yang mencakup Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan ("PSAK") dan Interpretasi Standar Akuntansi Keuangan ("ISAK") yang dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia ("DSAK-IAI") dan Peraturan dan Pedoman Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan yang dikeluarkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) bagi perusahaan publik.

Laporan keuangan konsolidasian disusun berdasarkan basis akrual dan dasar pengukuran dengan menggunakan konsep biaya historis, kecuali untuk akun tertentu yang diukur dengan menggunakan dasar seperti yang disebutkan dalam catatan yang relevan.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung, menyajikan penerimaan dan pengeluaran kas dan setara kas yang dikelompokkan ke dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements have been prepared in accordance with Indonesian Financial Accounting Standards ("SAK"), which are comprised of the Statements of Financial Accounting Standards ("PSAK") and Interpretations to Financial Accounting Standards ("ISAK") issued by the Financial Accounting Standards Board of the Indonesian Institute of Accountants ("DSAK-IAI") and the Regulations and Established Guidelines on Financial Statements Presentation and Disclosure issued by the Financial Services Authority of Indonesia (OJK) for public-listed companies.

The consolidated financial statements have been prepared using the accrual basis, and the measurement basis used is historical cost concept, except for certain accounts which are measured on the bases described in the relevant notes herein.

The consolidated statements of cash flows, which have been prepared using direct method, present receipts and disbursements of cash and cash equivalent classified into operating, investing and financing activities.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

a. Dasar Penyajian Laporan Keuangan Konsolidasian
(Lanjutan)

Mata uang pelaporan yang digunakan pada laporan keuangan konsolidasian adalah Rupiah (Rp), yang juga merupakan mata uang fungsional Grup.

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut:

- Amendemen PSAK 1 “Penyajian Laporan Keuangan” - Pengungkapan Kebijakan Akuntansi

Amendemen PSAK 1 mengharuskan entitas untuk mengungkapkan kebijakan akuntansi yang material dibandingkan signifikan. Amendemen ini mendefinisikan apa itu “informasi kebijakan akuntansi material” dan menjelaskan bagaimana mengidentifikasi kapan kebijakan akuntansi itu material. Lebih lanjut, amendemen ini mengklarifikasi bahwa kebijakan akuntansi yang tidak material tidak perlu diungkapkan. Apabila diungkapkan, tidak mengaburkan informasi kebijakan akuntansi material.

- Amendemen PSAK 25, “Kebijakan Akuntansi Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan” - Definisi Estimasi Akuntansi

Amendemen PSAK 25 “Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan” - Definisi Estimasi Akuntansi mengklarifikasi bagaimana entitas membedakan perubahan kebijakan akuntansi dari perubahan estimasi akuntansi. Perbedaan ini penting, karena perubahan estimasi akuntansi diterapkan secara prospektif untuk transaksi masa depan dan peristiwa masa depan lainnya, sedangkan perubahan kebijakan akuntansi umumnya diterapkan secara retrospektif terhadap transaksi masa lalu dan peristiwa masa lalu lainnya serta periode berjalan.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

a. Basis of Preparation of Consolidated Financial Statements (Continued)

The reporting currency used in the consolidated financial statements is the Indonesian Rupiah (Rp), which is also the Groups functional currency.

b. Changes in Accounting Policies

Amendments of Financial Accounting Standards (SAK) Effective from 1 January 2023

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows:

- Amendment to PSAK 1 “Presentation of Financial Statements” - Disclosure of Accounting Policies

The amendment to PSAK 1 requires entity to disclose their material rather than their significant accounting policies. The amendments define what is “material accounting policy information” and explain how to identify when accounting policy information is material. They further clarify that immaterial accounting policy information does not need to be disclosed. If it is disclosed, it should not obscure material accounting information.

- Amendments to PSAK 25, “Accounting Policies, Changes Accounting Estimate and Errors” - Definition of Accounting Estimates

The amendments to PSAK 25 “Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors” - Definition of Accounting Estimate clarifies how companies should distinguish changes in accounting policies from changes in accounting estimates. The distinction is important, because changes in accounting estimates are applied prospectively to future transactions and other future events, whereas changes in accounting policies are generally applied retrospectively to past transactions and other past events as well as the current period.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023 (Lanjutan)

Amendments of Financial Accounting Standards
(SAK) Effective from 1 January 2023 (Continued)

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 16, "Aset Tetap" tentang hasil sebelum penggunaan yang diintensikan

- Amendments to PSAK 16, "Fixed Assets" about proceeds before intended use

Amendemen tersebut melarang entitas untuk mengurangi biaya perolehan aset tetap dari penerimaan penjualan yang dihasilkan oleh aset tetap sebelum penggunaan yang diintensikan. Amendemen ini mengklarifikasi arti 'pengujian' bahwa ketika menguji apakah suatu aset berfungsi dengan baik, suatu entitas menilai kinerja teknis dan kinerja fisik dari aset tersebut.

The amendment prohibits an entity from deducting from the cost of a fixed asset the proceeds received from selling items produced by the fixed asset before it is ready for its intended use. It also clarifies that an entity is 'testing' whether the asset is functioning properly' when it assesses the technical and physical performance of the asset.

Entitas mengungkapkan secara terpisah jumlah hasil dan biaya perolehan terkait dengan item yang dihasilkan yang bukan merupakan output dari aktivitas normal entitas.

Entity must disclose separately the amounts of proceeds and costs relating to items produced that are not an output of the entity's ordinary activities.

- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tangguhan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

- Amendments to PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from Single Transaction

Amendemen PSAK 46 "Pajak Penghasilan" - Pajak Tangguhan terkait aset dan liabilitas yang timbul dari transaksi tunggal mensyaratkan entitas untuk mengakui pajak tangguhan atas transaksi dimana pada pengakuan awalnya, menimbulkan perbedaan temporer kena pajak yang dapat dikurangkan dalam jumlah yang sama.

The amendments to PSAK 46 "Income Taxes" - Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from single transaction requires companies to recognise deferred tax on transactions that on initial recognition, give rise to equal amounts the taxable of deductible temporary differences.

Amendemen ini akan berlaku untuk jenis transaksi seperti sewa bagi penyewa dan kewajiban pembongkaran yang mensyaratkan pengakuan tambahan atas aset dan liabilitas pajak tangguhan.

The amendment will typically apply to transactions such as leases of lessees and decommissioning obligations, and will require the recognition of additional deferred tax assets and liabilities.

Amendemen tersebut harus diterapkan pada transaksi yang terjadi pada atau setelah awal periode komparatif paling awal yang disajikan. Selain itu, entitas harus mengakui aset pajak tangguhan (sepanjang kemungkinan besar aset tersebut dapat digunakan) dan liabilitas pajak tangguhan termasuk seluruh perbedaan temporer yang dapat dikurangkan dan perbedaan temporer terkait lainnya, akan diakui pada awal periode komparatif paling awal.

The amendment should be applied to transactions that occur at or after the beginning of the earliest comparative period presented. In addition, entity should recognise deferred tax assets (to the extent that it is probable that they can be utilised) and deferred tax liabilities at the beginning of the earliest comparative period for all deductible and taxable temporary differences associated.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Amendemen Standar Akuntansi Keuangan (SAK)
Efektif 1 Januari 2023 (Lanjutan)

Amendments of Financial Accounting Standards
(SAK) Effective from 1 January 2023 (Continued)

Penerapan amendemen yang telah diterbitkan, dan yang akan berlaku efektif untuk tahun buku yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2023 namun tidak berdampak secara substansial terhadap laporan keuangan konsolidasian adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The adoption of amendments issued and effective for the financial year at or after 1 January 2023 which do not have substantial material impact on the consolidated financial statements are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 46, "Pajak Penghasilan" - Pajak Tanggahan terkait Aset dan Liabilitas yang timbul dari Transaksi Tunggal

- Amendments to PSAK 46, "Income Taxes" - Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from Single Transaction

Efek kumulatif atas pengakuan penyesuaian ini diakui dalam saldo laba, atau komponen ekuitas lainnya, jika sesuai.

The cumulative effect of recognising these adjustments is recognised in retained earnings, or another component of equity, as appropriate.

Standar baru dan amendemen yang belum efektif
adalah sebagai berikut:

New standards and amendments that are not yet
effective are as follows:

- Amendemen PSAK 1, "Penyajian Laporan Keuangan"

- Amendments to PSAK 1, "Presentation of Financial Statement"

Amendemen PSAK 1 Penyajian Laporan Keuangan mengklarifikasi bahwa kewajiban diklasifikasikan sebagai lancar atau tidak lancar, berdasarkan pada hak yang ada pada akhir periode pelaporan. Klasifikasi tidak terpengaruh oleh ekspektasi entitas atau peristiwa setelah tanggal pelaporan (misalnya penerimaan waiver atau pelanggaran perjanjian). Amendemen tersebut juga mengklarifikasi apa yang dimaksud PSAK 1 perihal 'penyelesaian' liabilitas.

The amendments to PSAK 1 Presentation of Financial Statement clarifies that liabilities are classified as either current or non-current, depending on the rights that exist at the end of the reporting period. Classification is unaffected by the expectations of the entity or events after the reporting date (e.g. the receipt of a waiver or a breach of covenant). The amendments also clarify what PSAK 1 means when it refers to the 'settlement' of a liability.

Amendemen tersebut dapat memengaruhi klasifikasi liabilitas, terutama untuk entitas yang sebelumnya mempertimbangkan intensi manajemen untuk menentukan klasifikasi dan untuk beberapa liabilitas yang dapat dikonversi menjadi ekuitas.

The amendment could affect the classification of liabilities, particularly for entity that previously considered management's intentions to determine classification and for some liabilities that can be converted into equity.

Amendemen ini mengklarifikasi kondisi yang harus dipenuhi oleh entitas dalam waktu dua belas bulan setelah periode pelaporan yang dapat mempengaruhi klasifikasi dari liabilitas.

The amendment clarifies how conditions with which an entity must comply within twelve months after the reporting period affect the classification of a liability.

Standar ini harus diterapkan secara retrospektif sesuai dengan persyaratan dalam PSAK 25 Kebijakan Akuntansi, Perubahan Estimasi Akuntansi, dan Kesalahan.

This standard must be applied retrospectively in accordance with the requirements in PSAK 25 Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

b. Perubahan Kebijakan Akuntansi (Lanjutan)

b. Changes in Accounting Policies (Continued)

Standar baru dan amendemen yang belum efektif adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

New standards and amendments that are not yet effective are as follows: (Continued)

- Amendemen PSAK 73, "Sewa" - Liabilitas Sewa dalam Jual dan Sewa-balik

- Amendments to PSAK 73, "Leases" - Lease Liability in Sale and Leaseback

Amendemen ini memberikan penegasan atas pengukuran selanjutnya untuk transaksi jual dan sewa-balik. Amendemen ini mensyaratkan penjual-penyewa untuk menentukan 'pembayaran sewa' atau 'pembayaran sewa revisian' sehingga penjual-penyewa tidak mengakui keuntungan atau kerugian terkait hak pakai yang ditahan penjual-penyewa, setelah tanggal dimulainya. Transaksi jual dan sewa-balik dengan pembayaran sewa variabel yang tidak bergantung pada indeks atau suku bunga kemungkinan besar akan berdampak.

This amendment explains how an entity accounts for a sale and leaseback after the date of the transaction. The amendment requires the seller-lessee to determine 'lease payments' or 'revised lease payments' such that the seller-lessee does not recognise a gain or loss that relates to the right-of-use retained by the seller-lessee, after the commencement date. Sale and leaseback transactions where some or all the lease payments are variable lease payments that do not depend on an index or rate are most likely to be impacted.

- PSAK 74, "Kontrak Asuransi"

- PSAK 74, "Insurance Contract"

PSAK 74 diadopsi dari IFRS 17 diterbitkan oleh DSAK IAI pada tahun 2020 menggantikan PSAK 62 (IFRS 4) untuk periode pelaporan tahunan yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2025.

PSAK 74 adopted from IFRS 17 was issued by DSAK IAI in 2020 and replaces PSAK 62 (IFRS 4) for annual reporting period beginning on or after 1 January 2025.

PSAK 74 memperkenalkan pendekatan akuntansi kontrak asuransi yang konsisten secara internasional. Sebelum PSAK 74, terdapat keragaman yang signifikan terkait dengan akuntansi dan pengungkapan kontrak asuransi, dengan PSAK 62 mengizinkan banyak pendekatan akuntansi sebelumnya untuk diikuti.

PSAK 74 introduces an internationally consistent approach to the accounting for insurance contracts. Prior to PSAK 74, significant diversity has existed relating to the accounting for and disclosure of insurance contracts, with PSAK 62 permitting many previous accounting approaches to be followed.

Karena PSAK 74 berlaku untuk seluruh kontrak asuransi yang diterbitkan oleh suatu entitas (dengan pengecualian ruang lingkup terbatas), penerapannya mungkin berdampak pada entitas non-perusahaan asuransi. Perusahaan melakukan penilaian terhadap kontrak dan operasinya dan menyimpulkan bahwa penerapan PSAK 74 tidak mempunyai dampak terhadap laporan keuangan konsolidasian tahunan Grup.

Since PSAK 74 applies to all insurance contracts issued by an entity (with limited scope exclusions), its adoption may have an effect on non-insurers entity. The Company carried out an assessment of its contracts and operations and concluded that the adoption of PSAK 74 has had no effect on the consolidated annual financial statements of the Group.

Mulai 1 Januari 2024, referensi masing-masing PSAK dan ISAK akan diubah sebagaimana diumumkan oleh DSAK-IAI.

Starting 1 January 2024, the reference of each PSAK and ISAK will be changed as announced by the DSAK-IAI.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

c. Prinsip Konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian menggabungkan laporan keuangan Grup.

Entitas anak adalah seluruh entitas (termasuk entitas bertujuan khusus) di mana Grup memiliki pengendalian untuk mengatur kebijakan keuangan dan operasional.

Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal akuisisi, yaitu tanggal Grup memperoleh pengendalian, sampai dengan tanggal entitas induk kehilangan pengendalian. Pengendalian dianggap ada ketika:

- Grup memiliki kekuasaan;
- Grup memiliki eksposur atau hak atas imbal hasil dari variabel keterlibatannya dengan entitas lainnya; dan
- Grup memiliki kemampuan untuk menggunakan kekuasaannya atas entitas lain untuk mempengaruhi jumlah imbal hasil entitas lainnya.

Perusahaan menilai kembali apakah terdapat atau tidak pengendalian terhadap entitas jika fakta dan keadaan yang menunjukkan bahwa ada perubahan satu atau lebih dari tiga elemen pengendalian. Entitas anak dikonsolidasi secara penuh sejak tanggal pengendalian dialihkan ke Perusahaan dan dihentikan untuk dikonsolidasi sejak tanggal pengendalian ditransfer keluar dari Perusahaan. Aset, liabilitas, pendapatan dan beban dari entitas anak, yang diakuisisi atau dijual selama tahun berjalan, termasuk dalam laporan laba rugi dari tanggal Perusahaan mendapatkan pengendalian sampai dengan tanggal Perusahaan berhenti untuk mengendalikan entitas anak.

Semua akun dan transaksi antar entitas yang material, termasuk keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi, jika ada, dieliminasi untuk mencerminkan laporan posisi keuangan konsolidasian dan hasil operasi Grup sebagai satu kesatuan usaha.

Transaksi dengan kepentingan non-pengendali yang tidak menimbulkan kehilangan pengendalian diperhitungkan sebagai transaksi ekuitas. Selisih antara nilai wajar imbalan yang dibayarkan dan harga saham relevan yang diakuisisi sebesar nilai tercatat aset bersih, dicatat di dalam ekuitas. Keuntungan dan kerugian pelepasan kepada kepentingan non-pengendali juga dicatat di dalam ekuitas.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

c. Principles of Consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Groups.

Subsidiaries are all entities (including special purpose entities) over which the Groups have the power to govern the financial and operating policies.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtained control, and continue to be consolidated until the date such control ceases. Control is presumed to exist if:

- The Groups have power;
- The Groups have exposure or rights to variable returns from its involvement with other entities; and
- The Groups have the ability to use its power over another entity to influence the yields of other entities.

The Company reassess whether there is or is not control over the entity if the facts and circumstances indicate that there is a change in one or more of the three elements of control. Subsidiaries are fully consolidated from the date control transferred to the Company and cease to be consolidated from the date control is transferred out of the Company. Assets, liabilities, revenues and expenses from subsidiaries, acquired or sold during the year, are included in the income statement from the date the Company obtained control until the date of the Company cease for controlling subsidiaries.

All material intercompany accounts and transactions, including unrealized gains or losses, if any, are eliminated to reflect the consolidated statements of financial position and the results of operations of the Groups as one business entity.

Transactions with non-controlling interests that do not result in loss of control are accounted for as equity transactions. The difference between the fair value of any consideration paid and the relevant share acquired of the carrying value of net assets of the subsidiary is recorded in equity. Gains or losses on disposals to non-controlling interests are also recorded in equity.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

c. Prinsip Konsolidasian (Lanjutan)

c. Principles of Consolidation (Continued)

Rugi entitas anak yang tidak dimiliki secara penuh diatribusikan pada KNP bahkan jika hal ini mengakibatkan KNP mempunyai saldo defisit.

Losses of a non-wholly owned subsidiaries are attributed to the NCI even if such losses result in a deficit balance for the NCI.

Jika kehilangan pengendalian atas suatu entitas anak, maka Grup:

In case of loss of control over a subsidiary, the Groups:

- menghentikan pengakuan aset (termasuk setiap *goodwill*) dan liabilitas entitas anak;
- menghentikan pengakuan jumlah tercatat setiap KNP;
- menghentikan pengakuan akumulasi selisih penjabaran, yang dicatat di ekuitas, bila ada;
- mengakui nilai wajar pembayaran yang diterima;
- mengakui setiap sisa investasi pada nilai wajarnya;
- mengakui setiap perbedaan yang dihasilkan sebagai keuntungan atau kerugian dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain; dan
- mereklasifikasi bagian induk atas komponen yang sebelumnya diakui sebagai penghasilan komprehensif lain ke laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, atau mengalihkan secara langsung ke saldo laba.

- *derecognizes the assets (including goodwill) and liabilities of the subsidiaries;*
- *derecognizes the carrying amount of any NCI;*
- *derecognizes the cumulative translation differences, recorded in equity, if any;*
- *recognizes the fair value of the consideration received;*
- *recognizes the fair value of any investment retained;*
- *recognizes any surplus or deficit in statements of profit or loss and other comprehensive income; and*
- *reclassifies the parent's share of components previously recognized in other comprehensive income to consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income or retained earnings, as appropriate.*

d. Kombinasi Bisnis

d. Business Combination

Kepentingan Non Pengendali mencerminkan bagian atas laba rugi dan aset bersih dari entitas anak yang tidak dapat diatribusikan secara langsung maupun tidak langsung oleh Grup, yang masing-masing disajikan dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dan dalam ekuitas pada laporan posisi keuangan konsolidasian, terpisah dari bagian yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk.

Non-Controlling Interest represents the portion of the profit or loss and net assets of the subsidiaries attributable to equity interests that are not owned directly or indirectly by the Groups, which is presented in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income and under the equity section of the consolidated statement of financial position, respectively, separately from the corresponding portion attributable to the equity holders of the parent company.

Kombinasi bisnis dicatat dengan menggunakan metode akuisisi. Biaya perolehan dari sebuah akuisisi diukur pada nilai agregat imbalan yang dialihkan, diukur pada nilai wajar pada tanggal akuisisi dan jumlah setiap KNP pada pihak yang diakuisisi. Untuk setiap kombinasi bisnis, pihak pengakuisisi mengukur KNP pada entitas yang diakuisisi baik pada nilai wajar ataupun pada proporsi kepemilikan KNP atas aset bersih yang teridentifikasi dari entitas yang diakuisisi. Biaya-biaya akuisisi yang timbul dibebankan langsung dan disertakan dalam beban-beban administrasi.

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of an acquisition is measured as the aggregate of the consideration transferred, measured at fair value acquisition date and the amount of any NCI in the acquiree. For every business combination, the acquirer measures the NCI in the acquiree either at fair value or at the proportionate share of the acquiree's identifiable net assets. Acquisition costs incurred are charged and included in administrative expenses.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

d. Business Combination (Continued)

Dalam suatu kombinasi bisnis yang dilakukan secara bertahap, pihak pengakuisisi mengukur kembali kepentingan ekuitas yang dimiliki sebelumnya pada pihak yang diakuisisi pada nilai wajar tanggal akuisisi dan mengakui keuntungan atau kerugian yang dihasilkan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

In the business combination that is achieved in stages, the fair value acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquiree is remeasured to fair value at the acquisition date recognized in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

Goodwill

Goodwill

Goodwill merupakan selisih lebih biaya akuisisi entitas anak maupun entitas asosiasi terhadap nilai wajar pada tanggal akuisisi bagian Perusahaan dan entitas anak terhadap aset bersih yang dapat diidentifikasi, termasuk liabilitas kontinjensi, pada tanggal akuisisi. Biaya akuisisi diukur pada nilai wajar terhadap aset yang diakuisisi, instrumen ekuitas yang diterbitkan maupun liabilitas yang terjadi maupun yang diasumsikan terjadi pada tanggal akuisisi, ditambah dengan biaya-biaya yang dapat diatribusikan kepada akuisisi.

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition of subsidiaries or associates over the fair value at the date of acquisition of the Group's share of their identifiable net assets, including contingent liabilities, at the date of acquisition. The cost of acquisition is measured as the fair value of the assets acquired, equity instruments issued or liabilities incurred or assumed at the date of acquisition, plus costs directly attributable to the acquisition.

Goodwill pada akuisisi entitas anak, dikapitalisasi sebagai aset tak berwujud dengan penurunan nilai di dalam nilai tercatat yang dibebankan pada laporan laba rugi. Apabila nilai wajar aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi, melebihi nilai wajar yang akan dibayarkan, maka selisih lebih tersebut dikreditkan seluruhnya ke dalam laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal akuisisi.

Goodwill on acquisitions of subsidiaries is capitalized as an intangible asset with any impairment in carrying value being charged to profit or loss. If the fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities exceed the fair value of consideration paid, the excess is credited in full to the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income on the acquisition date.

Keuntungan atau kerugian pelepasan entitas anak dan entitas asosiasi meliputi nilai tercatat goodwill yang dikapitalisasi terkait dengan entitas yang dijual.

Gain or losses on disposal of subsidiaries and associates include the carrying amount of capitalized goodwill relating to the entity sold.

Kajian dan telaah penurunan nilai goodwill dilakukan setiap tahun atau lebih sering berdasarkan kejadian dan perubahan di dalam keadaan yang mengindikasikan potensi penurunan nilai. Goodwill yang diperoleh di dalam kombinasi bisnis dialokasikan ke tiap-tiap unit penghasil kas (UPK), maupun kelompok penghasil kas lain, yang diharapkan untuk memberikan manfaat dari sinergi kombinasi bisnis, untuk tujuan pengujian penurunan nilai.

Goodwill impairment reviews are undertaken annually or more frequently if events or changes in circumstances indicate a potential impairment. Goodwill acquired in a business combination is allocated to each of the cash-generating units ("CGU") or Group of CGUs, that is expected to benefit from synergies of the business combination, for the purpose of impairment testing.

Kerugian penurunan nilai diakui di dalam laporan laba rugi ketika nilai tercatat UPK, termasuk goodwill, melebihi jumlah terpulihkan UPK. Jumlah terpulihkan UPK lebih tinggi dibandingkan dengan nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakai UPK.

An impairment loss is recognized in profit or loss when the carrying value of CGUs, including the goodwill, exceeds the recoverable amount of CGUs. The recoverable amount of the CGUs is the higher of the CGUs' fair value less costs to sell and value-in-use.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

d. Kombinasi Bisnis (Lanjutan)

d. Business Combination (Continued)

Goodwill (Lanjutan)

Goodwill (Continued)

Estimasi arus kas masa depan didiskontokan terhadap nilai kininya dengan menggunakan tingkat suku bunga sebelum pajak yang merupakan penilaian pasar kini terhadap nilai waktu dari uang dan risiko spesifik aset, di dalam menentukan jumlah nilai pakai.

The estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessment of the time value of money and the risks specific to the asset, in assessing value-in-use.

Kerugian penurunan nilai total dialokasikan, pertama untuk mengurangi nilai tercatat goodwill yang dialokasikan kepada UPK dan kemudian kepada aset lainnya UPK secara pro-rata pada basis nilai tercatat untuk setiap aset di dalam UPK.

The total impairment loss is allocated first to reduce the carrying amount of goodwill allocated to the CGUs and then to other assets of the CGUs pro-rated on the basis of the carrying amount of each asset in the CGUs.

Kerugian penurunan nilai pada goodwill tidak dapat dipulihkan pada periode berikutnya.

Impairment loss on goodwill is not reversed in the subsequent period.

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments

1. Aset Keuangan

1. Financial assets

Grup mengklasifikasikan aset keuangannya ke dalam salah satu kategori yang dijelaskan di bawah ini, tergantung pada tujuan pengakuisisian aset.

The Group classifies its financial assets into one of the categories discussed below, depending on the purpose for which the asset was acquired.

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup di kategorikan sebagai berikut:

Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Fair value through profit or loss

Kategori ini terdiri dari derivatif *in-the-money* dan *out-of-money* di mana nilai waktu mengimbangi nilai intrinsik negatif (lihat bagian "Liabilitas keuangan" untuk derivatif *out-of-money* yang diklasifikasikan sebagai liabilitas). Laporan keuangan tersebut dicatat dalam laporan posisi keuangan pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui dalam laporan laba rugi komprehensif konsolidasian dalam penghasilan atau garis pengeluaran keuangan. Selain instrumen keuangan derivatif yang tidak dirancang sebagai instrumen lindung nilai, Grup tidak memiliki aset yang dimiliki untuk diperdagangkan dan juga tidak secara sukarela mengklasifikasikan aset keuangan tersebut pada nilai wajar melalui laba rugi.

This category comprises *in-the-money* derivatives and *out-of-money* derivatives where the time value offsets the negative intrinsic value (see "Financial liabilities" section for *out-of-money* derivatives classified as liabilities). They are carried in the statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income in the finance income or expense line. Other than derivative financial instruments which are not designated as hedging instruments, the Group does not have any assets held for trading nor does it voluntarily classify any financial assets as being at fair value through profit or loss.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

Selain daripada aset keuangan yang memenuhi kualifikasi hubungan lindung nilai, kebijakan akuntansi Grup dikategorikan sebagai berikut:
(Lanjutan)

Biaya perolehan diamortisasi

Aset ini terutama muncul dari penyediaan barang dan jasa kepada pelanggan (sebagai contoh piutang usaha), tetapi juga menggabungkan jenis aset keuangan lainnya di mana tujuannya adalah untuk memiliki aset-aset tersebut dengan tujuan untuk mengumpulkan arus kas kontraktual dan arus kas kontraktual adalah semata-mata pembayaran pokok dan bunga. Aset tersebut pada awalnya diakui pada nilai wajar ditambah biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung dengan perolehan atau penerbitannya, dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi menggunakan metode suku bunga efektif, dikurangi penyisihan penurunan nilai.

Dari waktu ke waktu, Grup memilih untuk menegosiasikan kembali persyaratan jatuh tempo piutang usaha dari pelanggan yang memiliki transaksi historis yang baik. Negosiasi ulang seperti ini dapat mengubah jangka waktu pembayaran daripada perubahan jumlah terutang dan, sebagai akibatnya, arus kas baru yang diharapkan terdiskonto pada tingkat suku bunga efektif awal dan perbedaan yang dihasilkan terhadap nilai tercatat diakui dalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian (laba operasi).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset keuangan Grup yang diukur pada biaya perolehan diamortisasi terdiri dari kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya dan aset keuangan tidak lancar lainnya.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

1. Financial assets (Continued)

Other than financial assets in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:
(Continued)

Amortised cost

These assets arise principally from the provision of goods and services to customers (e.g trade receivables), but also incorporate other types of financial assets where the objective is to hold these assets in order to collect contractual cash flows and the contractual cash flows are solely payments of principal and interest. They are initially recognised at fair value plus transaction costs that are directly attributable to their acquisition or issue, and are subsequently carried at amortised cost using the effective interest rate method, less provision for impairment.

From time to time, the Group elects to renegotiate the terms of trade receivables due from customers with which it has previously had a good trading history. Such renegotiations will lead to changes in the timing of payments rather than changes to the amounts owed and, in consequence, the new expected cash flows are discounted at the original effective interest rate and any resulting difference to the carrying value is recognised in the consolidated statement of comprehensive income (operating profit).

As of 31 December 2023 and 2022, the Group's financial assets measured at amortised cost consists of cash and equivalents, trade receivables, other current financial assets and others non-current financial assets.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity
Instruments (Continued)

1. Aset Keuangan (Lanjutan)

1. Financial assets (Continued)

Nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain

Fair value through other comprehensive income

Termasuk investasi strategis pada entitas publik dan entitas bukan publik yang tidak dicatat sebagai entitas anak, entitas asosiasi, atau entitas yang dikendalikan bersama, di mana Grup telah membuat pemilihan yang tidak dapat dibatalkan untuk mengklasifikasikan investasi pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain daripada melalui laba rugi karena Grup menganggap pengukuran ini sebagai yang paling representatif dari model bisnis untuk aset ini. Nilai tersebut dicatat pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar diakui dalam penghasilan komprehensif lain dan diakumulasikan dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain. Pada saat pelepasan, saldo dalam nilai wajar melalui cadangan penghasilan komprehensif lain direklasifikasi langsung ke laba ditahan dan tidak direklasifikasi ke laba rugi.

This includes strategic investments in listed and unlisted entities which are not accounted for as subsidiaries, associates, or jointly controlled entities for which the Group has made an irrevocable election to classify the investments at fair value through other comprehensive income rather than through profit or loss as the Group considers this measurement to be the most representative of the business model for these assets. They are carried at fair value with changes in fair value recognised in other comprehensive income and accumulated in the fair value through other comprehensive income reserve. Upon disposal, any balance within fair value through other comprehensive income reserve is reclassified directly to retained earnings and is not reclassified to profit or loss.

Dividen diakui dalam laba rugi, kecuali dividen secara jelas menunjukkan pemulihan sebagian dari biaya investasi, dalam hal ini jumlah dividen penuh atau sebagian dicatat terhadap jumlah tercatat investasi terkait.

Dividends are recognised in profit or loss, unless the dividend clearly represents a recovery of part of the cost of the investment, in which case the full or partial amount of the dividend is recorded against the associated investments carrying amount.

Pembelian dan penjualan aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain diakui pada tanggal penyelesaian dengan perubahan nilai wajar antara tanggal perdagangan dan tanggal penyelesaian diakui pada cadangan yang diukur pada nilai wajar penghasilan komprehensif lain.

Purchases and sales of financial assets measured at fair value through other comprehensive income are recognised on settlement date with any change in fair value between trade date and settlement date being recognised in the fair value through other comprehensive income reserve.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 grup tidak memiliki aset keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has no financial assets measured at fair value through other comprehensive income.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan

Grup mengklasifikasikan liabilitas keuangannya ke dalam satu atau dua kategori, tergantung pada tujuan liabilitas tersebut diakuisisi.

Selain daripada liabilitas keuangan untuk tujuan lindung nilai, kebijakan akuntansi milik Grup untuk setiap kategori dijelaskan sebagai berikut:

Nilai wajar melalui laporan laba rugi

Kategori ini hanya terdiri dari instrumen derivatif *out-of-the-money*. Instrumen tersebut dinilai didalam laporan posisi keuangan konsolidasian pada nilai wajar dengan perubahan nilai wajar yang diakui didalam laporan penghasilan komprehensif konsolidasian. Grup tidak mempunyai atau mengeluarkan instrumen derivatif untuk tujuan spekulasi melainkan untuk tujuan lindung nilai. Grup tidak memiliki liabilitas untuk diperdagangkan maupun ditujukan bagi semua liabilitas keuangan yang dikelompokkan sebagai nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup tidak memiliki liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi.

Liabilitas keuangan lain

Liabilitas keuangan lain termasuk hal-hal berikut:

- Pinjaman bank Grup pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi biaya transaksi yang dapat diatribusikan secara langsung pada saat penerbitan instrumen. Liabilitas dengan bunga seperti itu selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode tingkat suku bunga efektif yang memastikan bahwa beban bunga selama periode sampai dengan pembayaran kembali menggunakan kurs konstan pada saldo liabilitas yang dicatat dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.
- Utang usaha dan liabilitas moneter jangka pendek lain yang pada saat pengukuran awal diakui pada nilai wajar dan selanjutnya dicatat pada biaya perolehan diamortisasi dengan menggunakan metode suku bunga efektif.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

2. Financial Liabilities

The Group classifies its financial liabilities into one of two categories, depending on the purpose for which the liability was acquired.

Other than financial liabilities in a qualifying hedging relationship, the Group's accounting policy for each category is as follows:

Fair value through profit or loss

This category comprises only out-of-the-money derivatives. They are carried in the consolidated statement of financial position at fair value with changes in fair value recognised in the consolidated statement of comprehensive income. The Group does not hold or issue derivative instruments for speculative purposes, but for hedging purposes. The Group does not have any liabilities held for trading nor has it designated any financial liabilities as being at fair value through profit or loss.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has no financial liabilities measured at fair value through profit or loss.

Other financial liabilities

Other financial liabilities include the following items:

- The Group's bank borrowings are initially recognised at fair value net of any transaction costs directly attributable to the issue of the instrument. Such interest bearing liabilities are subsequently measured at amortised cost using the effective interest rate method, which ensures that any interest expense over the period to repayment is at a constant rate on the balance of the liability carried in the consolidated statement of financial position.
- Trade payables and other short-term monetary liabilities, which are initially recognised at fair value and subsequently carried at amortised cost using the effective interest method.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)

2. Liabilitas Keuangan (Lanjutan)

Liabilitas keuangan lain (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Grup memiliki liabilitas keuangan lain berupa pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya, beban akrual dan pinjaman jangka panjang.

3. Instrumen Ekuitas

Instrumen keuangan yang diterbitkan oleh Grup diklasifikasikan sebagai ekuitas hanya sebatas Ketika instrumen keuangan tersebut tidak memenuhi definisi aset atau liabilitas keuangan.

Saham biasa Grup diklasifikasikan sebagai instrumen ekuitas.

4. Pengukuran Nilai Wajar

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

Jika tersedia, Grup mengukur nilai wajar instrumen keuangan dengan menggunakan harga kuotasi di pasar aktif untuk instrumen tersebut. Suatu pasar dianggap aktif jika harga kuotasi sewaktu waktu dan secara berkala tersedia dan mencerminkan transaksi pasar yang aktual dan teratur dalam suatu transaksi yang wajar.

Jika pasar suatu instrumen keuangan tidak aktif, Grup menentukan nilai wajar dengan menggunakan teknik penilaian mencakup penggunaan transaksi pasar terkini yang dilakukan secara wajar oleh pihak-pihak yang memahami, berkeinginan dan jika tersedia, referensi atas nilai wajar terkini dari instrumen lain yang secara substansial sama, penggunaan analisa arus kas yang didiskonto dan penggunaan model penetapan harga opsi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

2. Financial Liabilities (Continued)

Other financial liabilities (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the Group has other financial liabilities consisting of short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities, accrued expenses and long-term debts.

3. Equity instruments

Financial instruments issued by the Group are classified as equity only to the extent that they do not meet the definition of a financial liability or financial asset.

The Group's ordinary shares are classified as equity instruments.

4. Fair Value Measurement

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

When available, the Group measures the fair value of an instrument using quoted prices in an active market for that instrument. A market is regarded as active if quoted prices are readily and regularly available and present actual and regularly occurring market transactions on an arm's length basis.

If the market of the financial instrument is inactive, the Group determines fair value by using valuation techniques which include using recent market transactions conducted properly by knowledgeable, willing parties and if available, reference to the current fair value of another instrument which is substantially the same, discounted cash flows analysis and option pricing model.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

5. Hirarki Nilai Wajar

Pengungkapan klasifikasi aset keuangan dan liabilitas keuangan yang diukur pada nilai wajar menggunakan hirarki nilai wajar yang mencerminkan signifikansi input yang digunakan didalam melakukan pengukuran nilai wajar. Hirarki nilai wajar memiliki tingkatan sebagai berikut:

Tingkat 1: Harga kuotasian (tanpa disesuaikan) di pasar aktif bagi aset maupun liabilitas yang identik dan dapat diakses pada tanggal pengukuran.

Tingkat 2: Input selain harga kuotasian yang termasuk di dalam Tingkat 1 yang dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas, baik langsung (misalnya, harga) maupun tidak langsung (misalnya, derivatif harga).

Tingkat 3: Input yang tidak dapat diobservasi untuk aset atau liabilitas.

6. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan

Penyisihan penurunan nilai untuk piutang usaha bagian lancar dan tidak lancar diakui berdasarkan pendekatan yang disederhanakan dalam PSAK 71 menggunakan matriks provisi dalam penentuan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur.

Selama proses ini, probabilitas non-pembayaran piutang usaha dinilai. Probabilitas ini kemudian dikalikan dengan jumlah kerugian yang diharapkan yang timbul dari wanprestasi untuk menentukan perkiraan kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur untuk piutang usaha.

Ketentuan penurunan nilai piutang dari pihakpihak berelasi dan pinjaman kepada pihak-pihak berelasi diakui berdasarkan model kerugian kredit ekspektasian. Metodologi yang digunakan untuk menentukan jumlah provisi didasarkan pada apakah telah ada peningkatan risiko kredit yang signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

5. Fair Value Hierarchy

Disclosures of the classification of financial assets and financial liabilities measured at fair value using a fair value hierarchy that reflects the significance of the inputs used in measuring fair value. Fair value hierarchy has the following levels:

Level 1: Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that can be accessed at the measurement date.

Level 2: Inputs other than quoted price included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (e.g. prices) or indirectly (for example, derivatives prices).

Level 3: Unobservable inputs for the asset or liability.

6. Impairment of Financial Assets

Impairment provisions for current and noncurrent trade receivables are recognised based on the simplified approach within PSAK 71 using a provision matrix in the determination of the lifetime expected credit losses.

During this process the probability of the nonpayment of the trade receivables is assessed. This probability is then multiplied by the amount of the expected loss arising from default to determine the lifetime expected credit loss for the trade receivables. For trade receivables, which are reported.

Impairment provisions for other receivables are recognised based on a forward-looking expected credit loss model. The methodology used to determine the amount of the provision is based on whether there has been a significant increase in credit risk since initial recognition of the financial asset.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

**e. Financial Assets and Liabilities and Equity
Instruments (Continued)**

**6. Penurunan Nilai dari Aset Keuangan
(Lanjutan)**

6. Impairment of Financial Assets (Continued)

Aset keuangan yang risiko kreditnya tidak meningkat secara signifikan sejak pengakuan awal aset keuangan, kerugian kredit ekspektasian 12 bulan bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui. Aset keuangan yang memiliki risiko kredit telah meningkat secara signifikan, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur bersama dengan penghasilan bunga bruto diakui.

Financial Assets where the credit risk has not increased significantly since initial recognition of the financial asset, 12 months expected credit losses along with gross interest income are recognised. Financial Assets for which credit risk has increased significantly, lifetime expected credit losses along with the gross interest income are recognised.

Aset keuangan yang dianggap mengalami penurunan nilai kredit, kerugian kredit ekspektasian sepanjang umur serta penghasilan bunga secara bersih diakui.

Financial Assets that are determined to be credit impaired, lifetime expected credit losses along with interest income on a net basis are recognised.

Arus kas masa datang dari kelompok aset keuangan yang penurunan nilainya dievaluasi secara kolektif, diestimasi berdasarkan arus kas kontraktual atas aset-aset di dalam kelompok tersebut dan kerugian historis yang pernah dialami atas aset-aset yang memiliki karakteristik risiko kredit yang serupa dengan karakteristik risiko kredit kelompok tersebut. Kerugian historis yang pernah dialami kemudian disesuaikan berdasarkan data terkini yang dapat diobservasi untuk mencerminkan kondisi saat ini yang tidak berpengaruh pada periode terjadinya kerugian historis tersebut dan untuk menghilangkan pengaruh kondisi yang ada pada periode historis namun sudah tidak ada lagi pada saat ini.

Future cash flows of a group of financial assets that are collectively evaluated for impairment, are estimated on the basis of historical loss experience for assets with credit risk characteristics similar to those in the group. Historical loss experience is adjusted on the basis of current observable data to reflect the effects of current conditions that did not affect the period in which the historical loss experience is based and to remove the effects of conditions in the historical period that do not exist currently.

7. Penghentian Pengakuan

7. Derecognition

Grup menghentikan pengakuan aset keuangan pada saat hak kontraktual atas arus kas yang berasal dari aset keuangan tersebut kadaluarsa atau Grup mentransfer seluruh hak untuk menerima arus kas kontraktual dari aset keuangan dalam transaksi di mana Grup secara substansial telah mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan yang ditransfer. Setiap hak atau liabilitas atas aset keuangan yang ditransfer yang timbul atau yang masih dimiliki oleh Grup diakui sebagai aset atau liabilitas secara terpisah.

The Group derecognizes financial assets when the contractual rights of the cash flows arising from the financial assets expire or the Group transfers all rights to receive contractual cash flows of financial assets in a transaction where the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the financial assets. Any rights or obligations on the transferred financial assets that arise or are still owned by the Group are recognized as assets or liabilities separately.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**e. Aset dan Liabilitas Keuangan dan Ekuitas
(Lanjutan)**

7. Penghentian Pengakuan (Lanjutan)

Grup menghentikan pengakuan liabilitas keuangan pada saat liabilitas yang ditetapkan dalam kontrak dilepaskan, dibatalkan atau kadaluarsa.

Dalam transaksi di mana Grup secara substansial tidak memiliki atau tidak mentransfer seluruh risiko dan manfaat atas kepemilikan aset keuangan, Grup menghentikan pengakuan aset tersebut jika Grup tidak lagi memiliki pengendalian atas aset tersebut. Hak dan liabilitas yang timbul atau yang masih dimiliki dalam transfer tersebut diakui secara terpisah sebagai aset atau liabilitas.

Dalam transfer di mana pengendalian atas aset masih dimiliki, Grup tetap mengakui aset yang ditransfer tersebut sebesar keterlibatan yang berkelanjutan, di mana tingkat keberlanjutan Grup dalam aset yang ditransfer adalah sebesar perubahan nilai aset yang ditransfer.

8. Saling Hapus

Aset dan liabilitas keuangan saling hapus (*offset*) dan nilai bersih dilaporkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian jika ada hak hukum saat ini yang dilaksanakan untuk mengimbangi jumlah yang diakui dan ada niat untuk menyelesaikan secara bersih, atau untuk merealisasikan aset dan menyelesaikan liabilitas secara bersamaan.

f. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari saldo kas dan bank, serta deposito berjangka dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang sejak tanggal penempatan dan tidak digunakan sebagai jaminan atas utang atau pinjaman serta tidak dibatasi penggunaannya.

g. Investasi dalam Saham

Investasi dalam Entitas Asosiasi

Entitas asosiasi adalah entitas di mana Grup memiliki pengaruh signifikan, umumnya memiliki kepemilikan saham antara 20% dan 50% hak suara. Investasi pada entitas asosiasi dicatat dengan menggunakan metode ekuitas. Investasi pada entitas asosiasi Grup meliputi *goodwill* yang diidentifikasi pada saat akuisisi.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

e. Financial Assets and Liabilities and Equity Instruments (Continued)

7. Derecognition (Continued)

The Group derecognizes financial liabilities when the obligation specified in the contract is released, canceled or expired.

In transactions in which the Group neither retains nor transfers substantially all the risks and rewards of ownership of financial assets, the Group derecognizes the assets if they do not retain control over the assets. The rights and obligations retained in the transfer are recognized separately as assets and liabilities as appropriate.

In transfers in which control over the asset is retained, the Group continues to recognize the assets to the extent of their continuing involvement, determined by the extent to which they are exposed to changes in the value of the transferred assets.

8. Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the consolidated statement of financial position if the Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously.

f. Cash and Cash Equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand and in banks and time deposits which have maturities of three months or less at the time of placement, not pledged as collateral for loans or other borrowings, and are not restricted in use.

g. Investment in Shares

Investment in Associates

Associates are all entities over which the Group have significant influence, generally accompanying a shareholding of between 20% and 50% of the voting rights. Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. The Group's investment in associates includes goodwill identified on acquisition.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Semua agio yang dibayarkan bagi entitas asosiasi yang nilai wajarnya melebihi bagian Grup berupa aset, liabilitas, dan liabilitas kontinjensi yang dapat diidentifikasi yang diakuisisi, dikapitalisasi dan dicantumkan di dalam nilai tercatat entitas asosiasi.

Grup pada setiap tanggal pelaporan menilai bukti obyektif apakah terdapat bukti obyektif penurunan nilai investasi pada entitas asosiasi. Apabila, terjadi penurunan nilai, Grup menghitung jumlah penurunan nilai berupa selisih antara jumlah terpulihkan entitas asosiasi dan nilai tercatatnya dan mengakui jumlah tersebut ke dalam "bagian laba (rugi) entitas asosiasi" di dalam laporan laba rugi.

Kerugian yang belum terealisasi dieliminasi, kecuali transaksi tersebut memberikan bukti penurunan nilai atas aset yang dialihkan. Kebijakan akuntansi entitas asosiasi telah diubah apabila dipandang perlu untuk memastikan konsistensi dengan kebijakan akuntansi yang diadopsi oleh Grup.

Jika Grup mengurangi bagian kepemilikan pada entitas asosiasi tetapi Grup tetap menerapkan metode ekuitas, Grup mereklasifikasi ke laba rugi proporsi keuntungan yang telah diakui sebelumnya dalam penghasilan komprehensif lain yang terkait dengan pengurangan bagian kepemilikan (jika keuntungan atau kerugian tersebut akan direklasifikasi ke laba rugi atas pelepasan aset atau liabilitas yang terkait).

Bagian laba dan kerugian Grup pasca akuisisi diakui ke dalam laporan laba rugi, dan bagian dari pergerakan di dalam penghasilan komprehensif lain pasca akuisisi, diakui di dalam penghasilan komprehensif lain dengan penyesuaian nilai tercatat investasi. Piutang dividen dari entitas asosiasi, diakui sebagai pengurang nilai tercatat investasi. Apabila bagian kerugian Grup pada entitas asosiasi sama dengan atau melebihi kepentingan di dalam entitas asosiasi, termasuk semua piutang yang tidak dijamin, maka Grup tidak mengakui kerugian lebih jauh, kecuali kerugian merupakan kewajiban legal atau konstruktif atau melakukan pembayaran atas nama entitas asosiasi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. *Investment in Shares* (Continued)

Investment in Associates (Continued)

Any premium paid for an associate above the fair value of the Group' share of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities acquired is capitalised and included in the carrying amount of the associate.

The Group determine at each reporting date whether there is any objective evidence that the investment in the associate is impaired. If this is the case, the Group calculate the amount of impairment as the difference between the recoverable amount of the associate and its carrying value and recognises the amount adjacent to "share of profit (loss) of an associate" in the profit or loss.

Unrealized losses are eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. Accounting policies of associates have been changed where necessary to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

When the Group reduces its ownership interest in an associate but the Group continues to use the equity method, the Group reclassifies to profit or loss the proportion of the gain that had previously been recognized in other comprehensive income relating to that reduction in ownership interest (if that gain or loss would be reclassified to profit or loss on the disposal of the related assets or liabilities).

The Group' share of post-acquisition profits and losses is recognized in profit or loss, and its share of post acquisition movements in other comprehensive income is recognized in other comprehensive income with a corresponding adjustment to the carrying amount of the investment. Dividend receivables from associates are recognized as reduction in the carrying amount of the investment. When the Group' share of losses in an associate equal or exceeds its interest in the associate, including any other unsecured receivables, the Group do not recognize further losses, unless it has incurred legal or constructive obligations or made payments on behalf of the associate.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

g. Investasi dalam Saham (Lanjutan)

Investasi dalam Entitas Asosiasi (Lanjutan)

Labanya dan rugi yang timbul dari transaksi hulu dan hilir antara Grup dan entitas-entitas asosiasinya diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian Grup hanya sepanjang terdapat kepentingan investor yang tidak terkait di dalam entitas asosiasi. Bagian investor di dalam keuntungan dan kerugian entitas asosiasi yang timbul dari transaksi tersebut dieliminasi terhadap nilai tercatat entitas asosiasi.

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Grup menerapkan PSAK 7, "Pengungkapan Pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak, termasuk komitmen, dalam laporan keuangan konsolidasian dan laporan keuangan tersendiri entitas induk, dan juga diterapkan terhadap laporan keuangan secara individual.

Suatu pihak dianggap berelasi dengan Perusahaan adalah orang atau entitas yang terkait dengan entitas menyiapkan laporan keuangannya (dirujuk sebagai "entitas pelapor"), sebagai berikut:

- (1) Orang atau anggota keluarga terdekat mempunyai relasi dengan entitas pelapor jika orang tersebut:
 - a. memiliki pengendalian atau pengendalian bersama atas entitas pelapor;
 - b. memiliki pengaruh signifikan atas entitas pelapor; atau
 - c. personil manajemen kunci entitas pelapor atau entitas induk entitas pelapor.
- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
 - a. Entitas dan entitas pelapor adalah anggota dari Grup yang sama (artinya entitas induk, entitas anak, dan entitas anak berikutnya terkait dengan entitas lain);
 - b. satu entitas adalah entitas asosiasi atau ventura bersama dari entitas lain (atau entitas asosiasi atau ventura bersama yang merupakan anggota suatu Grup, yang mana entitas lain tersebut adalah anggotanya);
 - c. kedua entitas tersebut adalah ventura bersama dari pihak ketiga yang sama;
 - d. satu entitas adalah ventura bersama dari entitas ketiga dan entitas yang lain adalah entitas asosiasi dari entitas ketiga;

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

g. *Investment in Shares* (Continued)

Investment in Associates (Continued)

Profits and losses resulting from upstream and downstream transactions between the Group and its associates are recognized in the Group consolidated financial statements only to the extent of unrelated investors' interests in the associates, against the carrying value of the associate. The investor's share in the associate's profits and losses resulting from these transactions is eliminated against the carrying value of the associate.

h. *Transactions with Related Parties*

The Group applied PSAK 7, "Related Party Disclosures". This revised PSAK requires disclosure of related party relationships, transactions and outstanding balances, including commitments, in the consolidated and separate financial statements of a parent, and also applies to individual financial statements.

Parties considered to be related to the Group are those persons or entities related to the entity preparing financial statements (referred to as "reporting entity"), as follow:

- (1) *Person or family member has a relationship with a reporting entity if that person:*
 - a. *has control or joint control over the reporting entity;*
 - b. *has significant influence over the reporting entity; or*
 - c. *key management personnel of the reporting entity or of the parent of the reporting entity.*
- (2) *An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following:*
 - a. *The entity and the reporting entity are members of the same business Group (i.e. a parent, subsidiaries, and entities associated with the next subsidiaries of another entity);*
 - b. *one entity is an associate or joint venture of the other entity (or an associate or joint venture of a member of a business Group, which the other entity is a member);*
 - c. *both entities are joint ventures of the same third party;*
 - d. *one entity is a joint venture of a third entity and the other entity is an associate of the third entity;*

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi (Lanjutan)

h. Transactions with Related Parties (Continued)

- (2) Suatu entitas berelasi dengan entitas pelapor jika memenuhi salah satu hal berikut:
(Lanjutan)
- e. entitas tersebut adalah suatu program imbalan pasca-kerja untuk imbalan kerja dari salah satu entitas pelapor atau entitas yang terkait dengan entitas pelapor. Jika entitas pelapor adalah entitas yang menyelenggarakan program tersebut, maka entitas sponsor juga berelasi dengan entitas pelapor;
 - f. entitas yang dikendalikan atau dikendalikan bersama oleh orang yang diidentifikasi dalam paragraf 1;
 - g. orang yang diidentifikasi dalam sub-paragraf (1) (a) memiliki pengaruh signifikan atas entitas atau personil manajemen kunci entitas (atau entitas induk dari entitas); dan
 - h. entitas, atau anggota dari kelompok yang mana entitas merupakan bagian dari kelompok tersebut, menyediakan jasa personil manajemen kunci kepada entitas pelapor atau kepada entitas induk dari entitas pelapor.

- (2) An entity is related to the reporting entity if it meets one of the following: (Continued)

- e. the entity has a post-employment benefits plan for the benefit of employees of either the reporting entity or an entity related to the reporting entity. If the reporting entity is itself such a plan, the sponsoring employers are also related entities to the reporting entity;
- f. entities controlled or jointly controlled by a person identified in paragraph 1;
- g. person identified in subparagraph (1) (a) has significant influence over the entity or the key management personnel of the entity (or the entity's parent entity); and
- h. the entity, or any member of a Group of which it is a part, provides key management personal services to the reporting entity or to the parent of the reporting entity.

Seluruh transaksi signifikan dengan pihak-pihak yang berelasi, diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian.

All significant transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the consolidated financial statements.

Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan persyaratan yang disepakati oleh pihak-pihak. Persyaratan-persyaratan tersebut mungkin tidak sama dengan transaksi-transaksi dengan bukan pihak berelasi.

The transactions are made based on terms agreed by the parties. Such terms may not be the same as those transactions with unrelated parties.

i. Persediaan

i. Inventories

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

Inventories are initially recognized at cost, and subsequently at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the specific identification method.

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title; building units under construction (houses, shophouses, and buildings with strata title) are state at cost. The cost of land under development includes costs of land improvement and development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

i. Persediaan (Lanjutan)

Persediaan awalnya diakui sebesar nilai perolehan dan selanjutnya diukur pada nilai yang lebih rendah antara biaya perolehan maupun nilai realisasi bersih. Biaya perolehan persediaan dinyatakan berdasarkan metode identifikasi khusus (*specific identification method*).

Persediaan real estat terdiri dari persediaan tanah dan unit bangunan yang siap dijual (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*); unit bangunan dalam penyelesaian (rumah tinggal, rumah toko (ruko) dan bangunan *strata title*) dicatat berdasarkan biaya perolehan. Biaya perolehan tanah sedang dikembangkan meliputi biaya perolehan tanah yang belum dikembangkan, beban pengembangan langsung dan tidak langsung yang dapat diatribusikan pada aktivitas pengembangan real estat serta beban pinjaman.

Biaya pengembangan tanah, termasuk tanah yang digunakan sebagai jalan dan prasarana atau area yang tidak dijual lainnya, dialokasikan berdasarkan luas area yang dapat dijual.

Nilai realisasi bersih merupakan harga jual yang diestimasi didalam kondisi normal bisnis, dikurangi beban variabel penjualan yang diterapkan dan dikurangi biaya untuk menyelesaikan persediaan dalam proses.

Estimasi dan alokasi biaya dilakukan pada setiap akhir periode pelaporan sampai proyek selesai secara substantial. Grup akan melakukan revisi dan realokasi beban, jika terjadi perubahan yang mendasar.

Biaya perolehan rumah hunian dalam penyelesaian terdiri dari beban aktual konstruksi dan dipindahkan ke rumah hunian tersedia untuk dijual pada saat pembangunan telah selesai.

j. Tanah untuk Pengembangan

Tanah yang sudah dimiliki tetapi belum mulai dikembangkan dinyatakan berdasarkan nilai terendah antara biaya perolehan dan nilai realisasi bersih (*the lower of cost or net realizable value*) dan akan dipindahkan sebagai akun persediaan pada saat mulai dikembangkan dan dibangunnya prasarana. Semua biaya dialokasikan secara proporsional ke tanah yang dapat dijual berdasarkan luas area masing-masing.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

i. Inventories (Continued)

Inventories are initially recognized at cost, and subsequently at the lower of cost and net realizable value. Cost is determined using the specific identification method.

Real estate inventories consist of land and building units ready for sale (houses, shophouses and buildings with strata title; building units under construction (houses, shophouses, and buildings with strata title) are state at cost. The cost of land under development includes costs of land improvement and development, direct and indirect development costs related to real estate development activities and borrowing costs.

The cost of land development, including the land used for roads and amenities and other non-saleable areas, is allocated based on the saleable area of the project.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less applicable variable selling expenses and less cost to complete for work-in-process inventories.

Estimated costs and cost allocation are reviewed at the end of each reporting period until the project is substantially completed. The Group revise and reallocate the costs if any substantial change occurs.

The cost of residential houses under construction consists of actual construction cost and is transferred to houses available-for-sale when the construction is substantially completed.

j. Land for Development

Land owned for future development is stated at the lower of cost or net realizable value and its cost will be transferred to the inventory account upon the start of the land development and the construction of the facilities thereon. All costs are allocated proportionately to saleable lots based on the area of each.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

j. Tanah untuk Pengembangan (Lanjutan)

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.

Beban yang tidak berhubungan dengan proyek diakui pada saat terjadinya.

k. Biaya Pinjaman

Bagi pinjaman yang secara langsung diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan sebagai biaya pinjaman aktual yang terjadi selama periode, dikurangi semua pendapatan yang diperoleh pada investasi temporer pinjaman tersebut.

Bagi pinjaman yang tidak secara langsung dapat diatribusikan terhadap aset kualifikasian, jumlah yang dikapitalisasi ditentukan dengan menerapkan tingkat kapitalisasi terhadap jumlah yang dibebankan pada aset kualifikasian. Tingkat kapitalisasi merupakan rata-rata tertimbang total biaya pinjaman atas total pinjaman selama periode, selain pinjaman yang dilakukan secara khusus untuk memperoleh aset kualifikasian.

Tingkat suku bunga dan biaya pinjaman lainnya, seperti imbalan yang didiskontokan atas pinjaman baik yang secara langsung maupun tidak langsung digunakan di dalam pendanaan pembangunan aset kualifikasian, dikapitalisasi sampai tanggal di mana pembangunan selesai.

l. Aset Tetap

Grup memilih untuk menggunakan model biaya sebagai kebijakan akuntansi pengukuran atas aset tetapnya.

Aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi penurunan nilai, jika ada.

Pada pengakuan awal, aset tetap dinilai sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan aset meliputi harga pembelian dan semua biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset tersebut ke suatu kondisi kerja dan kondisi lokasi bagi tujuan penggunaannya termasuk biaya pinjaman yang terjadi selama masa pembangunan yang timbul dari utang yang digunakan untuk pembangunan aset tersebut.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

j. Land for Development (Continued)

The cost of land development, including land which is used for roads and infrastructure or other unsaleable areas, is allocated to the saleable area.

Expenses not related to the project are recognized when these expenses are incurred.

k. Borrowing Cost

For borrowings that are directly attributable to a qualifying asset, the amount to be capitalized is determined as the actual borrowing cost incurred during the period, less any income earned on the temporary investment of such borrowings.

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

Interest and other borrowing costs, such as discount fees on loans either directly or indirectly used in financing the construction of a qualifying asset, are capitalized up to the date when construction is complete.

l. Property and Equipment

The Group choose the cost model as the accounting policy for the measurement of its property and equipment.

Property and equipment are value at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment, if any.

Upon recognition, property and equipment are valued at acquisition cost. The cost of acquisition of property and equipment includes the purchase price and all costs directly attributable to bringing the asset to working condition and location for its intended use including borrowing costs incurred during the construction period of the debt used to finance the construction.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

l. Aset Tetap (Lanjutan)

l. Property and Equipment (Continued)

Penyusutan aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*), berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap.

Depreciation of property and equipment are computed using the straight-line method, over the estimated useful life of the assets.

	T a h u n / Y e a r s	P e r s e n t a s e p e n y u s u t a n / P e r c e n t a g e o f d e p r e c i a t i o n (%)	
Bangunan	20	5%	Buildings
Instalasi air bersih	8	12,5%	Water installation
Peralatan proyek	4 - 5	25% - 20%	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	4	25%	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	3 - 5	33% - 20%	Furnitures and fixtures

Biaya-biaya setelah perolehan awal diakui sebagai bagian dari nilai tercatat aset tetap atau sebagai aset yang terpisah apabila ada kemungkinan manfaat ekonomis sehubungan dengan aset tersebut di masa mendatang akan mengalir ke Perusahaan terkait dan biayanya dapat diukur secara andal.

Subsequent cost are included in the asset's carrying amount or recognized as a separate asset, as appropriate, only when it probable that future economic benefits will flow to the company associated with the assets and the costs can be measured reliably.

Beban perbaikan dan pemeliharaan rutin dibebankan pada laba rugi terjadinya.

The cost of routine repairs and maintenance expenses are charged to profit or loss as incurred.

Aset tetap yang sudah tidak digunakan lagi atau dijual, biaya perolehan dan akumulasi penyusutannya dikeluarkan dari kelompok aset tetap yang bersangkutan dan laba atau rugi yang terjadi disajikan dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian tahun bersangkutan.

When property and equipment are retired or otherwise disposed of, their costs and the related accumulated depreciation are removed from the accounts and any resulting gain or loss is reflected in the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income for the year.

Keuntungan atau kerugian pelepasan aset tetap ditentukan dengan membandingkan penerimaan dengan nilai tercatat dan dicatat ke dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dari operasi.

Gains or losses on disposal are determined by comparing proceeds with the carrying amount and are included in consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income from operations.

Nilai sisa, masa manfaat, dan metode depresiasi, ditinjau pada tiap akhir periode pelaporan, dan disesuaikan secara prospektif, sesuai keadaan.

The residual value, useful life and depreciation method are reviewed at the end of each reporting period and adjusted prospectively, if appropriate.

Apabila terdapat indikasi penurunan nilai, nilai tercatat aset dinilai dan langsung dicatat sebesar jumlah terpulihkan apabila nilai tercatat aset tersebut lebih besar dibandingkan dengan jumlah terpulihkan yang diestimasi (Catatan 2n).

Where an indication of impairment exists, the carrying amount of the asset is assessed and written down immediately to its recoverable amount if the asset's carrying amount is greater than its estimated recoverable amount (Note 2n).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

m. Properti Investasi

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

Pada saat pengakuan awal, nilai tercatat termasuk biaya penggantian bagian dari properti investasi yang ada pada saat terjadinya, jika kriteria pengakuan terpenuhi, dan tidak termasuk biaya harian penggunaan properti investasi.

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

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

Setelah pengakuan awal, Grup telah memilih model nilai wajar (*fair value*) sebagai kebijakan akuntansi pengukuran properti investasi.

Nilai wajar properti investasi ditentukan melalui penilaian yang dilakukan oleh penilai yang memiliki kualifikasi profesional berdasarkan data pasar. Perubahan nilai wajar properti investasi akan diakui sebagai "Pendapatan Operasi Lainnya" pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan

Pada setiap akhir periode pelaporan, Grup akan menilai apakah terdapat indikasi aset mengalami penurunan nilai non-keuangannya.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

m. Investment Property

Investment property of the Group consists of land and building and infrastructures held by the Group to earn rentals or for capital appreciation or both, rather than for use in the production or supply of goods or services or for administrative purposes or sale in the ordinary course of business.

Upon recognition, such cost includes the cost of replacing part of the investment property, if the recognition criteria are met, and excludes the daily expenses on investment property usage.

An investment property should be derecognized upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the retirement or disposal of an investment property is credited or charged to the consolidated Statement of profit or loss and other comprehensive income in the year the asset is derecognized.

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

After initial recognition the Company and subsidiaries, have chosen the fair value model as the accounting policy for the measurement of its investment property.

The fair value of investment property are determined by an independent professional valuer based on market evidence. Changes to investment property fair value shall be recognized as "Other Operating Income" in the consolidated statements of profit or loss and other comprehensive income.

n. Impairment of Non-Financial Assets

At the end of each reporting period, the Company and subsidiaries will assess whether there is any indication that its non-financial assets may be impaired.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

n. Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan (Lanjutan)

Apabila indikasi-indikasi tersebut muncul, atau apabila pengujian penurunan nilai bagi suatu aset diharuskan, maka Grup membuat suatu estimasi jumlah terpulihkan aset.

Nilai terpulihkan aset adalah jumlah lebih tinggi antara nilai wajar aset atau Unit Penghasil Kas ("UPK") dikurangi biaya pelepasan dengan nilai pakainya. Nilai terpulihkan ditentukan bagi aset individual, kecuali aset tersebut tidak menghasilkan arus kas masuk yang sebagian besar independen dari aset lain atau kelompok aset. Nilai pakai ditentukan dengan mengestimasi arus kas masuk dan keluar masa depan dari pemakaian aset dan dari pelepasan akhirnya dengan menggunakan tingkat diskonto sebelum pajak yang mencerminkan penilaian pasar saat ini dari nilai waktu uang dan risiko spesifik aset.

Apabila nilai tercatat aset melebihi nilai terpulihkannya, maka aset tersebut dicatat pada nilai terpulihkan. Kerugian penurunan nilai segera diakui laba rugi.

Pembalikan jumlah kerugian penurunan nilai atas aset selain *goodwill* akan diakui, jika, dan hanya jika, terdapat perubahan di dalam estimasi yang digunakan untuk menentukan nilai terpulihkan aset sejak pengujian terkini penurunan nilai. Apabila, keadaannya seperti ini, nilai tercatat aset meningkat sampai jumlah terpulihkan. Kenaikan nilai tersebut tidak dapat melebihi nilai tercatat yang telah ditentukan (neto setelah penyusutan) seandainya aset tidak mengalami rugi penurunan nilai sebelumnya. Pembalikan rugi penurunan nilai atas aset diakui segera di dalam laba rugi, kecuali aset disajikan dalam jumlah revaluasi sesuai dengan PSAK lain. Kerugian penurunan nilai terkait dengan *goodwill* tidak dapat dibalikkan.

o. Sewa

Sebagai penyewa

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

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

n. Impairment of Non-Financial Assets
(Continued)

If any such indication exists, or when impairment assessment for an asset is required, the Group make an estimation of the asset's recoverable amount.

An asset's recoverable amount is the higher of an asset's or Cash Generating Unit's ("CGU's") fair value less costs of disposal its and value-in-use. Recoverable amount is determined for an individual asset, unless the asset does not generate cash inflows that are largely independent of those from other assets or Group of assets. Value-in-use is determined by estimating the future cash inflows and outflows to be devided from continuing use of the asset and from its ultimate disposal using pre-tax discount rate that reflects current market assesment of the time value of money and the risks specific to the asset.

Where the carrying amount of an asset exceeds its recoverable amount, the asset is written down to its recoverable amount. Impairment losses are recognized immediately in profit or loss.

Reversal on impairment loss for assets other than goodwill would be recognized if, and only if, there has been a change in the estimates used to determine the asset's recoverable amount since the last impairment test was carried out. If that is the case, the carrying amount of the asset is increased to its recoverable amount. That increase cannot exceed the carrying amount that would have been determined (net of depreciation) had no impairment loss been recognized previously. Reversal on impairment losses will be immediately recognized in profit or loss, except for assets measured using the revaluation model as required by other SFAS. Impairment losses relating to goodwill would be not reversed.

o. Leases

As lessee

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

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Sewa (Lanjutan)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

Pada tanggal permulaan sewa, Grup mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan, di mana meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa yang disesuaikan dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan, ditambah dengan biaya langsung awal yang dikeluarkan dan estimasi biaya yang akan dikeluarkan untuk membongkar dan memindahkan aset pendasar atau untuk merestorasi aset pendasar sesuai kondisi yang disyaratkan dan ketentuan sewa, dikurangi dengan insentif sewa yang diterima. Aset hak-guna kemudian disusutkan menggunakan metode garis lurus dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, maka menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Jika sewa mengalihkan kepemilikan aset pendasar kepada Grup pada akhir masa sewa atau jika biaya perolehan aset hak-guna merefleksikan Grup akan mengeksekusi opsi beli, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga akhir umur manfaat aset pendasar. Jika tidak, maka Grup menyusutkan aset hak-guna dari tanggal permulaan hingga tanggal yang lebih awal antara akhir umur manfaat aset hak-guna atau akhir masa sewa.

Grup memutuskan untuk tidak mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa untuk sewa jangka pendek yang memiliki masa sewa 12 bulan atau kurang. Grup mengakui pembayaran sewa atas sewa tersebut sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. Leases (Continued)

As lessee (Continued)

The Group recognize a right-of-use asset and a lease liability at the lease commencement date. The right-of-use asset is initially measured at cost, which comprises the initial amount of the lease liability adjusted for any lease payment made at or before the commencement date, plus any initial direct cost incurred and an estimate of costs to dismantle and remove the underlying asset or to restore the underlying asset to the condition required by the terms and conditions of the lease, less any lease incentives received. The right-of-use asset is subsequently depreciated using the straight-line method from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted using the interest rate implicit in the lease or, if that rate cannot be readily determined, using incremental borrowing rate. Each lease payment is allocated between the liability and finance cost. The finance cost is charged to profit or loss over the lease period so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period.

If the lease transfers the ownership of the underlying asset to the Group by the end of the lease term or if the cost of the right-of-use asset reflects that the Group will exercise a purchase option, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful life of the underlying asset. Otherwise, the Group depreciates the right-of-use asset from the commencement date to the earlier of the end of the useful life of the right-of-use asset or the end of the lease term.

The Group has elected not to recognize right of-use assets and lease liabilities for short term leases that have a lease term of 12 months or less. The Group recognizes the leases payments associated with these leases as an expense on a straight-line basis over the lease term.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

o. Sewa (Lanjutan)

Sebagai penyewa (Lanjutan)

Grup menyajikan aset untuk sewa operasi di laporan posisi keuangan konsolidasian sesuai sifat aset tersebut. Biaya langsung awal sehubungan proses negosiasi sewa operasi ditambahkan ke nilai tercatat dari aset sewaan dan diakui sebagai beban selama masa sewa dengan dasar yang sama dengan penghasilan sewa.

Rental kontinjen, jika ada, diakui sebagai pendapatan pada periode terjadinya. penghasilan sewa operasi diakui sebagai penghasilan atas dasar garis lurus selama masa sewa.

p. Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja

Imbalan kerja jangka pendek diakui pada saat terutang pada karyawan.

Liabilitas atau aset imbalan kerja bersih adalah agregat dari nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan dikurangi dengan nilai wajar aset program (jika ada), disesuaikan dengan dampak yang membatasi aset imbalan pasti bersih terhadap batas atas aset. Batas atas aset adalah nilai sekarang dari manfaat ekonomis yang tersedia dalam bentuk pengembalian dana dari program atau pengurangan iuran masa mendatang tersebut.

Grup memiliki program pensiun imbalan pasti dan tidak terdapat pendanaan yang disisihkan atas imbalan pasca kerja ini.

Penyisihan tersebut diestimasi berdasarkan perhitungan aktuarial independen dengan menggunakan metode "Projected-Unit-Credit".

Liabilitas imbalan pensiun tersebut merupakan nilai kini liabilitas imbalan pasti pada akhir periode pelaporan yang dihitung oleh aktuarial independen dengan menggunakan metode *projected unit credit*.

Biaya jasa lalu diakui segera dalam laporan laba rugi. Keuntungan dan kerugian aktuarial yang timbul dari penyesuaian pengalaman dan perubahan asumsi aktuarial segera diakui pada pelaporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

o. *Leases* (Continued)

As lessee (Continued)

The Group presents an asset subject to operating leases in its consolidated statement of financial position according to the nature of the asset. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognized over the lease term on the same basis as rental income.

Contingent rents, if any, are recognized as revenue in the periods in which they are earned. Lease income from operating leases is recognized as income on a straight-line method over the lease term.

p. *Estimated Liabilities for Employee Benefits*

Short-term employee benefits are recognized when they accrue to the employees.

Liabilities or net assets of employee benefits is the aggregate of the present value of the defined benefit obligation at the end of the reporting period less the fair value of plan assets (if any), adjusted for the effects that limit the net defined benefit asset to the upper limit of the asset. The upper limit asset is the present value of economic benefits available in the form of refunds from the plan or reduction in future contributions.

The Group have defined benefit pension plan and no funding has been made on this post-employment benefits.

The provision has been estimated based on independent actuarial calculation using the "Projected-Unit-Credit".

The pension benefit liabilities is the present value of the defined benefit liabilities at the end of the reporting period is calculated by independent actuaries using the projected unit credit method.

Past-service costs are recognized immediately in profit or loss. Actuarial gains or losses arising from experience adjustments and changes in actuarial assumptions is recognized immediately in consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

p. Liabilitas yang Diestimasi atas Imbalan Kerja
(Lanjutan)

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 *Employee Benefits*. Materi penjelasan tersebut menyampaikan informasi bahwa pola fakta umum dari program pensiun berbasis Undang-undang Ketenagakerjaan yang berlaku di Indonesia saat ini memiliki pola fakta serupa dengan yang ditanggapi dan disimpulkan dalam IFRS Interpretation Committee (“IFRIC”) Agenda Decision *Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS 19).

q. Modal Saham

Biaya tambahan yang dapat diatribusikan terhadap penerbitan saham biasa atau opsi biasa, setelah dikurangi pajak, diakui sebagai pengurang ekuitas.

Apabila modal saham Perusahaan dibeli kembali, maka imbalan yang dibayarkan, termasuk semua kenaikan biaya yang dapat diatribusikan langsung (setelah dikurangi pajak), dikurangkan dari ekuitas yang dapat diatribusikan terhadap pemegang ekuitas Perusahaan sampai saham tersebut dibatalkan atau diterbitkan kembali. Pembelian kembali saham diklasifikasikan sebagai saham treasury dan disajikan dalam cadangan saham treasury.

Apabila saham treasury dijual dan selanjutnya diterbitkan kembali, semua imbalan yang diterima, diakui sebagai kenaikan di dalam ekuitas dan surplus atau defisit yang timbul pada transaksi tersebut disajikan sebagai agio saham.

r. Tambahan modal disetor

Pada saat saham terjual pada premium, selisih antara penerimaan dan nilai nominal dikreditkan pada akun “Agio Saham” dalam laporan posisi keuangan konsolidasian. Pada saat saham ditempatkan dengan kompensasi selain kas, penerimaan diukur dengan nilai wajar kompensasi yang diterima. Apabila saham ditempatkan untuk menghapus atau melunaskan liabilitas Perusahaan, saham harus diukur baik pada nilai wajar saham yang ditempatkan atau nilai wajar liabilitas yang dilunasi, mana yang lebih dapat ditentukan secara andal.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

p. *Estimated Liabilities for Employee Benefits*
(Continued)

*In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: Employee Benefits which was adopted from IAS 19: Employee Benefits. The explanatory material conveyed the information that the fact pattern of the pension program based on the Labor Law currently enacted in Indonesia is similar to those responded and concluded in the IFRS Interpretation Committee (IFRIC) Agenda Decision *Attributing Benefit to Periods of Service* (IAS 19).*

q. *Share Capital*

Incremental costs directly attributable to the issue of ordinary shares or options, net of tax effects, are recognized as a deduction from the equity.

Where the Company’s equity share are repurchased, the consideration paid, including any directly attributable incremental costs (net of any tax effects) is deducted from equity attributable to the Company’s equity holders until the shares are cancelled or reissued. Repurchased shares are classified as treasury shares and are presented in the treasury share reserve.

When treasury shares are sold and subsequently reissued, any consideration received is recognized as an increase in equity and the resulting surplus or deficit on the transaction is presented within share premium.

r. *Additional Paid-In Capital*

When the shares are sold at premium, the difference between the proceeds and the par value is credited to the “Additional paid-in capital” account in the consolidated statement of financial position. When shares are issued for a consideration other than cash, the proceeds are measured by the fair value of the consideration received. In case the shares are issued to extinguish or settle the liability of the Company, the shares shall be measured either at the fair value of the shares issued or fair value of the liability settled, whichever is more reliably determinable.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

r. Tambahan modal disetor(Lanjutan)

Biaya langsung yang terjadi sehubungan dengan penerbitan ekuitas, seperti biaya *underwriting*, akuntansi dan legal, biaya percetakan dan pajak dapat dibebankan pada akun "Agiio Saham" dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

s. Dividen

Dividen diakui pada saat terutang secara hukum. Dividen dicatat ketika dinyatakan oleh direksi. Dividen final disetujui oleh pemegang saham dalam Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan.

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, rumah toko, dan apartemen yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan.

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut:

1. Identifikasi kontrak dengan pelanggan.
2. Kewajiban pelaksanaan adalah janji dalam kontrak untuk mentransfer barang atau jasa yang berbeda kepada pelanggan.
3. Tentukan harga transaksi. Harga transaksi adalah jumlah imbalan yang diharapkan menjadi hak entitas sebagai imbalan untuk mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Jika pertimbangan yang dijanjikan dalam kontrak mencakup jumlah variabel, Grup memperkirakan jumlah imbalan yang diharapkan berhak sebagai imbalan atas pengalihan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dikurangi perkiraan jumlah jaminan tingkat layanan yang akan dibayarkan selama masa kontrak.
4. Alokasikan harga transaksi untuk setiap kewajiban pelaksanaan atas dasar harga jual berdiri sendiri relatif dari setiap barang atau jasa berbeda yang dijanjikan dalam kontrak. Jika hal ini tidak dapat diamati secara langsung, harga jual berdiri sendiri relatif diestimasi berdasarkan biaya ekspektasian ditambah margin.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

r. *Additional Paid-In Capital (Continued)*

Direct costs incurred related to equity issuance, such as underwriting, accounting and legal fees, printing costs and taxes are chargeable to the "Additional paid-in capital" account in the consolidated statement of financial position.

s. *Dividend*

Dividend is recognized when legally owed. Interim dividend is recorded when is declared by the board of directors. Final dividend approved by Shareholders at Annual General Meeting of Shareholders.

t. *Revenue and Expenses Recognition*

The majority of the Group's revenue is derived from selling developed land, residential houses, shophouses and apartment with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer.

Performance obligations and timing of revenue recognition

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows:

1. *Identify contract(s) with a customer*
2. *Identify the performance obligations in the contract. Performance obligations are promises in a contract to transfer to a customer goods or services that are distinct.*
3. *Determine the transaction price. Transaction price is the amount of consideration to which an entity expects to be entitled in exchange for transferring promised goods or services to a customer. If the consideration promised in a contract includes variables amount, the Group estimates the amount of consideration to which it expects to be entitled in exchange for transferring the promises goods or services to a customer less the estimated amount of service level guarantee which will be paid during the contract period.*
4. *Allocate the transaction price to each performance obligation on the basis of the relative stand-alone selling prices of each distinct goods or services promised in the contract. Where these are not directly observable, the relative stand-alone selling price are estimated based on expected cost-plus margin.*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Kewajiban pelaksanaan dan waktu pengakuan pendapatan (Lanjutan)

Performance obligations and timing of revenue recognition (Continued)

Grup melakukan 5 langkah penilaian sebelum mengakui pendapatan sebagai berikut: (Lanjutan)

The Group perform 5 steps assessment before recognizing revenue as follows: (Continued)

5. Mengakui pendapatan ketika kewajiban pelaksanaan dipenuhi dengan mentransfer barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan (yaitu ketika pelanggan memperoleh kendali atas barang atau jasa tersebut).

5. *Recognise revenue when performance obligation is satisfied by transferring a promised goods or services to a customer (which is when the customer obtains control of that goods or services).*

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari penjualan rumah hunian, rumah toko, apartemen, dan tanah yang diakui pada waktu tertentu saat pengendalian atas barang dan jasa telah dialihkan ke pelanggan, sedangkan untuk pendapatan pengelolaan kota, hotel, restoran, taman hiburan diakui sepanjang waktu.

The majority of the Group's revenue is derived from selling residential houses, shophouses, apartment, and land with revenue recognised at a point in time when control of the goods and services has transferred to the customer, while for city management, hotel, restaurant and amusement park revenue is recognized over time.

Menentukan harga transaksi

Determining the transaction price

Sebagian besar pendapatan Grup berasal dari kontrak harga tetap dan oleh karena itu jumlah pendapatan yang akan diperoleh dari setiap kontrak ditentukan dengan mengacu pada harga-harga tetap itu.

Most of the Group's revenue is derived from fixed price contracts and therefore the amount of revenue to be earned from each contract is determined by reference to those fixed prices

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan

Allocating amounts to performance obligations

Untuk sebagian besar kontrak, ada harga satuan tetap untuk setiap produk yang dijual, dengan pengurangan diberikan untuk pesanan dalam jumlah besar pada waktu tertentu. Oleh karena itu, tidak ada pertimbangan dalam mengalokasikan harga kontrak untuk setiap unit yang dipesan dalam kontrak tersebut (total harga kontrak dibagi dengan jumlah unit yang dipesan).

For most contracts, there is a fixed unit price for each product sold, with reductions given for bulk orders placed at a specific time. Therefore, there is no judgement involved in allocating the contract price to each unit ordered in such contracts (it is the total contract price divided by the number of units ordered)

Apabila salah satu atau lebih kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka jumlah uang yang diterima dari pembeli akan diakui sebagai "Uang muka pelanggan" di dalam laporan posisi keuangan, sampai seluruh kriteria tersebut dipenuhi.

If one or more of the criteria mentioned are not fulfilled, the payment received from the buyer shall be recognized under "Customer Deposit" account in the consolidated statement of financial position until all the criteria are fulfilled.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

t. Pengakuan Pendapatan dan Beban (Lanjutan)

t. Revenue and Expenses Recognition (Continued)

Mengalokasikan jumlah untuk kewajiban pelaksanaan (Lanjutan)

Allocating amounts to performance obligations (Continued)

Beban pokok pendapatan lahan siap bangun terdiri dari beban perolehan dan pengeluaran-pengeluaran lain untuk pengembangan tanah. Beban pokok pendapatan rumah hunian dan rumah toko mencakup seluruh beban pembangunan dan taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan. Taksiran beban untuk menyelesaikan pekerjaan termasuk di dalam "Beban akrual". Selisih antara jumlah taksiran beban dengan beban aktual pembangunan dibebankan ke "Beban Pokok Pendapatan" tahun berjalan.

The cost of land sold consists of the acquisition cost and other expenditures relating to its development. The costs of residential houses and shophouses sold includes construction costs incurred and estimated cost to complete the work. The estimated costs to complete the work is included under "Accrued Expenses". The difference between the estimated costs and the actual costs of construction is charged to "Cost of Revenue" of the current year.

Pendapatan bunga diakui dengan mempertimbangkan hasil efektif aset tersebut.

Interest income is recognized as the interest accrues, taking into account the effective yield on the asset.

Pengakuan Beban

Expense Recognition

Beban diakui saat terjadinya (*accrual basis*).

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

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing

u. Foreign Currency Transactions and Translation

1. Mata Uang Fungsional dan Mata Uang Penyajian

1. Functional and Presentation Currency

Unsur-unsur yang terdapat dalam laporan keuangan konsolidasian bagi Perusahaan dan setiap entitas anak, diukur dengan menggunakan mata uang pada lingkungan ekonomi utama di mana entitas beroperasi ("mata uang fungsional"). Laporan keuangan konsolidasian disajikan dalam Rupiah yang merupakan mata uang fungsional dan mata uang penyajian Grup.

Items included in the consolidated financial statement of each of the Group are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates (the "functional currency"). The consolidated financial statements are presented in IDR, which is the functional and presentation currency of the Group.

2. Transaksi dan Saldo

2. Transactions and Balances

Transaksi dalam mata uang asing ditranslasikan terhadap mata uang fungsional Grup dengan nilai tukar pada tanggal transaksi.

Transactions in foreign currencies are translated to the respective functional currencies of the Group at exchange rates at the date of the transactions.

Aset dan liabilitas moneter yang didenominasikan dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional dengan nilai tukar pada setiap akhir periode pelaporan. Nilai tukar yang digunakan sebagai tolak ukur adalah nilai tukar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Aset dan liabilitas nonmoneter yang diukur pada nilai wajar di dalam mata uang asing ditranslasikan menjadi mata uang fungsional pada nilai tukar ketika nilai wajar ditentukan.

Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated to the functional currency at the exchange rate at the end of the reporting period. Exchange rate used as benchmark is the rate which is issued by Bank Indonesia. Non-monetary assets and liabilities that are measured at fair value in a foreign currency are translated to the functional currency at the exchange rates when the fair value was determined.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing
(Lanjutan)

2. Transaksi dan Saldo (Lanjutan)

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang timbul akibat penyelesaian unsur-unsur moneter atau dari translasi unsur-unsur moneter yang didenominasi di dalam mata uang asing pada akhir periode pelaporan, diakui di dalam laba rugi, kecuali ketika ditangguhkan di dalam ekuitas sebagai instrumen yang memenuhi kualifikasi sebagai lindung nilai arus kas dan instrumen yang memenuhi lindung nilai investasi bersih, dalam hal selisih mata uang asing diakui di dalam penghasilan komprehensif lain.

Ketika investasi bersih yang dilindung nilai dijual, maka jumlah yang relevan di dalam penghasilan komprehensif lain dialihkan ke laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian penjualan.

Keuntungan dan kerugian nilai tukar mata uang asing yang berkaitan dengan utang dan kas dan setara kas, disajikan di dalam laba rugi sebagai "pendapatan keuangan" atau "biaya keuangan". Keuntungan dan kerugian bersih lainnya nilai tukar mata uang asing disajikan di dalam laba atau rugi, sebagai "pendapatan dan beban operasi lainnya".

Perubahan nilai wajar instrumen keuangan tersedia untuk dijual yang didenominasi di dalam mata uang asing di analisis antara selisih translasi yang timbul dari perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi aset dan perubahan lainnya di dalam nilai tercatat aset. Selisih translasi terkait dengan perubahan di dalam biaya perolehan di amortisasi diakui di dalam laba atau rugi dan perubahan nilai tercatat diakui di dalam penghasilan komprehensif lain.

Selisih translasi aset dan liabilitas keuangan non moneter yang dinilai pada nilai wajar, dilaporkan sebagai bagian dari keuntungan atau kerugian nilai wajar (misalnya selisih translasi aset keuangan pada nilai wajar melalui laba rugi sebagai bagian keuntungan atau kerugian nilai wajar dan selisih translasi aset keuangan tersedia untuk dijual, diakui di dalam penghasilan komprehensif lain) dalam hal selisih nilai tukar asing yang telah diakui di dalam penghasilan komprehensif lain direklasifikasi ke dalam laba atau rugi.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

u. Foreign Currency Transactions and Translation (Continued)

2. Transactions and Balances (Continued)

Foreign exchange gains and losses arising from the settlement of monetary items or from the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the reporting period are recognized in profit and loss, except when deferred in equity as qualifying cash flow hedges and qualifying net investment hedges, to the extent that the hedges are effective, in which case foreign currency differences are recognized in other comprehensive income.

When the hedged net investment is disposed of, the relevant amount in the other comprehensive income is transferred to profit or loss as part of the gain or loss on disposal.

Foreign exchange gains and losses that relate to borrowings and cash and cash equivalents are presented in profit or loss within "finance income" or "finance costs". All other net foreign exchange gains and losses are presented in profit or loss within "other operating income and expenses".

Changes in the fair value of available-for-sale financial assets denominated in foreign currency are analyzed between translation differences resulting from changes in the amortized cost of the assets and other changes in the carrying amount of the assets. Translation differences related to changes in amortized cost are recognized in profit or loss, and other changes in carrying amount are recognized in other comprehensive income.

Translation differences on non-monetary financial assets and liabilities carried at fair value, are reported as part of the fair value gain or loss (e.g. translation differences on financial assets at fair value through profit or loss are recognized in profit or loss as part of the fair value gain or loss and translation differences on available-for-sale financial assets are recognized in other comprehensive income), in which case foreign currency differences that have been recognized in other comprehensive income are reclassified to profit or loss.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

u. Transaksi dan Translasi dalam Mata Uang Asing
(Lanjutan)

u. Foreign Currency Transactions and
Translation (Continued)

2. Transaksi dan Saldo (Lanjutan)

2. Transactions and Balances (Continued)

	<u>31 Desember 2023/</u> <u>31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	
Dolar Amerika Serikat (USD)	15.416	15.731	United States Dollar (USD)
Dolar Hongkong (HKD)	1.972	2.019	Hongkong Dollar (HKD)

v. Perpajakan

v. Taxation

1) Pajak Penghasilan

1) Income Taxes

Pajak penghasilan badan dihitung untuk setiap perusahaan sebagai badan hukum sendiri.

Corporate Income Tax is determined for each entity as a separate legal entity.

Beban pajak penghasilan terdiri dari beban pajak kini dan beban pajak tangguhan. Beban pajak penghasilan diakui pada laba rugi, kecuali untuk komponen yang diakui secara langsung di ekuitas atau dalam penghasilan komprehensif lain.

Income taxes comprises of current and deferred tax. Income tax expenses is recognized in profit or loss except to the extent that it relates to items recognized directly in equity or in other comprehensive income.

Pajak Kini

Current Tax

Beban pajak kini terdiri dari estimasi utang atau restitusi pajak atas laba atau rugi kena pajak untuk tahun yang bersangkutan dan penyesuaian terkait dengan utang atau restitusi pajak tahun-tahun sebelumnya. Beban pajak kini diukur berdasarkan laba kena pajak dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada tanggal pelaporan. Berdasarkan PERPPU No. 1 tanggal 31 Maret 2020, tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 22%.

Current tax expenses comprises the expected tax payable or refundable on taxable income or loss for the year and any adjustment to the tax payable or refundable in respect of previous years. Current tax expenses is measured based on taxable income using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Based on PERPPU No. 1 dated 31 March 2020, the applicable tax rate is 22%.

Pajak Tangguhan

Deferred Tax

Pajak tangguhan diakui atas perbedaan temporer antara nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tujuan pelaporan keuangan, dan nilai yang digunakan untuk tujuan perpajakan. Pajak tangguhan diukur dengan menggunakan tarif pajak yang diharapkan untuk diterapkan atas perbedaan temporer pada saat pembalikan, berdasarkan peraturan yang telah berlaku atau secara substantif berlaku pada tanggal pelaporan. Metode ini juga mengharuskan pengakuan manfaat pajak masa depan, seperti kompensasi rugi fiskal, apabila besar kemungkinan manfaat pajak tersebut dapat direalisasi.

Deferred tax is recognized in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes, and the amounts used for taxation purposes. Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reserve based on the laws that have been enacted or substantively enacted at the reporting date. This method also requires the recognition of future tax benefits, such as tax loss carryforwards, to the extent that realization of such benefits is probable.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)**

v. Perpajakan (Lanjutan)

2) Pajak Final

Pendapatan dari penjualan lahan siap bangun, rumah hunian dan rumah toko merupakan subyek pajak final sebesar 5% dari jumlah bruto nilai jual, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2008 tanggal 4 November 2008 dan mengalami perubahan tarif menjadi 2,5% berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 yang berlaku sejak tanggal 8 September 2016.

Beban pajak final diakui secara proporsional dengan jumlah pendapatan yang diakui pada tahun berjalan dan disajikan sebagai bagian dari beban operasi.

3) Hal-hal perpajakan lainnya

Koreksi terhadap liabilitas pajak diakui saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

w. Laba per Saham

Laba per saham dasar dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar pada tahun yang bersangkutan.

Laba per saham dilusian dihitung dengan membagi laba neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk dengan jumlah rata-rata tertimbang saham yang beredar setelah disesuaikan dengan efek berpotensi saham biasa yang sifatnya dilutif.

x. Informasi Segmen

Segmen adalah komponen yang dapat dibedakan dari Grup yang terlibat baik dalam menyediakan produk-produk tertentu (segmen usaha), yang memiliki risiko dan imbalan yang berbeda dari segmen lainnya. Segmen operasi dilaporkan secara konsisten dengan pelaporan intern yang diberikan kepada pengambil keputusan pimpinan operasi. Pengambil keputusan pimpinan operasi, yang bertanggungjawab di dalam mengalokasikan sumber daya dan menilai kinerja segmen operasi, telah diidentifikasi sebagai komite pengendali yang membuat keputusan strategis.

**2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)**

v. Taxation (Continued)

2) Final Tax

Income arising from sale of land, residential houses, and shophouses are subject to final tax of 5% of total sales, based on Government Regulation No. 71 Year 2008 dated 4 November 2008 and the rate has changed to 2.5% based on Government Regulation No. 34 year 2016 which effectived since 8 September 2016.

Final income tax is recognized in proportion to the revenue recognized during the year and presented as part of operating expenses.

3) Other Tax

Amendments to tax obligations are recorded when an Tax Assessment Letter is received or, if appealed against, when the results of the appeal are determined.

w. Earnings per Share

Basic earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share are computed by dividing profit attributable to owners of the parent company by the weighted average number of shares outstanding as adjusted for the effects of all potential dilution.

x. Segment Information

Segments are distinguishable components of the Group which are engaged either in providing certain products (business segment), which have risks and rewards that are different from other segments. Operating segments are reported in a manner consistent with the internal reporting provided to the chief operating decision-maker. The chief operating decision-maker, who is responsible for allocating resources and assessing performance of the operating segments, has been identified as the steering committee that makes strategic decisions.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

x. Informasi Segmen (Lanjutan)

Pendapatan, beban, hasil, aset dan liabilitas segmen termasuk item-item yang dapat diatribusikan secara langsung kepada suatu segmen serta hal-hal yang dapat dialokasikan dengan dasar yang memadai untuk segmen tersebut. Segmen ditentukan sebelum saldo dan transaksi antara Grup dieliminasi sebagai bagian dari proses konsolidasi.

y. Provisi

Provisi diakui ketika Grup memiliki kewajiban legal maupun konstruktif sebagai hasil peristiwa lalu, yaitu kemungkinan besar arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban dan suatu estimasi terhadap jumlah dapat dilakukan. Provisi tidak diakui bagi kerugian operasi di masa depan.

Provisi ditinjau pada akhir tiap periode pelaporan dan disesuaikan untuk mencerminkan estimasi terbaik. Apabila tidak ada lagi kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi diperlukan untuk menyelesaikan kewajiban, maka provisi tersebut dibatalkan.

Apabila dampak nilai waktu uang adalah material, maka provisi didiskontokan dengan menggunakan tarif sebelum pajak, jika lebih tepat, untuk mencerminkan risiko spesifik liabilitas. Ketika pendiskontoan digunakan, peningkatan cadangan karena berlalunya waktu diakui sebagai beban pendanaan.

z. Kontinjensi

Liabilitas kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian. Liabilitas kontinjensi diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian kecuali kemungkinan arus keluar sumber daya ekonomi adalah kecil.

Aset kontinjensi tidak diakui di dalam laporan keuangan konsolidasian, namun diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian jika terdapat kemungkinan suatu arus masuk manfaat ekonomis mengalir ke dalam entitas.

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

x. Segment Information (Continued)

Segment revenues, expenses, results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as things that can be allocated on a reasonable basis for that segment. Segments are determined before balances and transactions between the Group are eliminated as part of the consolidation process.

y. Provision

Provisions are recognized when the Group have a legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of economic resources will be required to settle the obligation and an estimate can be made of the amount. Provision is not recognized for future operating losses.

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

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pre tax rate that reflects, where appropriate, the risk specific to the liability. When discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a financing cost.

z. Contingencies

Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements. Contingent liabilities are disclosed in the notes to consolidated financial statements unless the possibility of an outflow of resources embodying economic benefits is remote.

Contingent assets are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed in the notes to consolidated financial statements when an inflow of economic benefits is probable.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

2. INFORMASI KEBIJAKAN AKUNTANSI MATERIAL
(Lanjutan)

2. MATERIAL ACCOUNTING POLICY INFORMATION
(Continued)

aa. Peristiwa Setelah Periode Pelaporan

aa. Events After the Reporting Period

Peristiwa setelah periode pelaporan menyajikan bukti kondisi yang terjadi pada akhir periode pelaporan (peristiwa penyesuaian) yang dicerminkan di dalam laporan keuangan konsolidasian.

Events after the reporting period that provide evidence of conditions that existed at the end of the reporting period (adjusting events) are reflected in the consolidated financial statements.

Peristiwa setelah periode pelaporan yang bukan merupakan peristiwa penyesuaian, diungkapkan di dalam catatan atas laporan keuangan konsolidasian bila material.

Events after the reporting period that are not adjusting events are disclosed in the notes to consolidated financial statements when material.

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

Penyusunan laporan keuangan konsolidasian Grup mengharuskan manajemen untuk membuat pertimbangan, estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah yang dilaporkan dari pendapatan, beban, aset dan liabilitas, dan pengungkapan atas liabilitas kontinjensi, pada akhir periode pelaporan. Ketidakpastian mengenai asumsi dan estimasi tersebut dapat mengakibatkan penyesuaian material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

The preparation of the Group' consolidated financial statements require management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenues, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities, at the end of the reporting period. Uncertainty about these assumptions and estimates could result in outcomes that require a material adjustment to the carrying amount of the asset and liability affected in future periods.

Pertimbangan

Judgements

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

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

Klasifikasi Aset dan Liabilitas Keuangan

Classification of Financial Assets and Financial Liabilities

Grup menetapkan klasifikasi atas aset dan liabilitas tertentu sebagai aset keuangan dan liabilitas keuangan kedalam berbagai kategori pada saat pengakuan awal sesuai dengan kebijakan akuntansi Grup yang seperti diungkapkan pada Catatan 2e.

The Group determine the classifications of certain assets and liabilities as financial assets and financial liabilities into various categories at inception in accordance with the Group' accounting policies disclosed in Note 2e.

Pengklasifikasian Properti

Classification of property

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan:

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory:

- Properti investasi terdiri dari tanah dan bangunan dan prasarana, mesin-mesin terkait fasilitas hotel dan aset dalam penyelesaian yang tidak bertujuan untuk digunakan oleh atau dalam kegiatan operasi Grup dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup, tetapi digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa dan peningkatan nilai.

- Investment property consist of land and buildings and leasehold improvements, machinery related to hotel facilities and construction in progress which are not intended for use by or in the course of the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business, but are used to earn rental income and increase in value.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Pertimbangan (Lanjutan)

Pengklasifikasian Properti (Lanjutan)

Grup menentukan apakah sebuah properti yang diperoleh diklasifikasikan sebagai properti investasi, aset tetap atau persediaan: (Lanjutan)

- Aset tetap terdiri dari tanah, bangunan, mesin-mesin, kendaraan, peralatan dan perlengkapan kantor, papan reklamasasi dan aset dalam penyelesaian yang digunakan dalam kegiatan operasi Grup, dan tidak untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup dan tidak digunakan untuk memperoleh pendapatan sewa.
- Persediaan terdiri dari properti yang bertujuan untuk dijual dalam kegiatan bisnis Grup. Terutama, properti hunian yang dikembangkan oleh Grup dan digunakan untuk dijual sebelum atau pada saat penyelesaian konstruksi.

Investasi pada Entitas Asosiasi

Manajemen telah menilai tingkat pengaruh Grup pada PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera dan PT Cakrawala Bintang Unggulan dengan kepemilikan pada masing-masing sebesar 50%, PT Royal Sentul Resort Hotel dengan kepemilikan sebesar 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian dengan kepemilikan sebesar 42%, PT Group Seventy Asia dengan kepemilikan sebesar 45% dan PT Izumi Sentul Realty (Dahulu PT Sentul Summit Development) dengan kepemilikan pada sebesar 10%, dengan kepemilikan tersebut Grup memiliki pengaruh signifikan, sehingga diakui sebagai investasi pada entitas asosiasi (Catatan 11).

Investasi pada PT Natura City Developments Tbk

Perusahaan menetapkan pengendalian pada PT Natura City Developments Tbk dengan pertimbangan bila definisi yang ditetapkan dalam PSAK yaitu memiliki pengendalian meskipun hanya memiliki penyertaan saham dibawah 51%. Pada 31 Desember 2023 Perusahaan melepas seluruh kepemilikannya pada PT Natura City Development Tbk (Catatan 1b).

Pajak Penghasilan

Pertimbangan signifikan dilakukan dalam menentukan provisi atas pajak penghasilan badan. Terdapat transaksi dan perhitungan tertentu yang penentuan pajak akhirnya adalah tidak pasti dalam kegiatan usaha normal. Grup mengakui liabilitas atas pajak penghasilan badan berdasarkan estimasi apakah akan terdapat tambahan pajak penghasilan badan.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Judgements (Continued)

Classification of property (Continued)

The Group determines whether an acquired property is classified as investment property, fixed assets or inventory: (Continued)

- Property and equipment consist of land, buildings, machinery, vehicles, office equipment and fixtures, reclamation boards and construction in progress which are used in the Group's operations and are not held for sale in the ordinary course of the Group's business and are not used to earn rental income.
- Inventory consists of property that is held for sale in the ordinary course of business. Principally, this is residential property that the Group develops and intends to sell before or on completion of construction.

Investment in Associates Entities

Management has assessed the level of influence of the Group in PT Langgeng Sakti Persada, PT Sukses Pratama Gemilang, PT Bintang Emerald Perdana, PT Serumpun Lestari Sejahtera and PT Cakrawala Bintang Unggulan with ownership interest of 50% each, PT Royal Sentul Resort Hotel with ownership of 48%, PT Jakarta Polo and Equestrian with ownership of 42%, PT Group Seventy Asia with ownership of 45% and PT Izumi Sentul Realty (Formerly PT Sentul Summit Development) with ownership of 10%, with that ownership the Group has significant influence, thus recognized as investment in associates (Note 11).

Investment in PT Natura City Developments Tbk

The Company determines control in PT Natura City Developments Tbk by considering if they meet definition set forth in PSAK is having control even though it only has an investment of less than 51%. On 31 December 2023, the Company disposed of all of its ownership in PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Income Tax

Significant judgment is involved in determining the provision for corporate income tax. There are certain transactions and computation for which the ultimate tax determination is uncertain during the ordinary course of business. The Group recognize liabilities for expected corporate income tax issues based on estimates of whether additional corporate income tax will be due.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi

Asumsi utama masa depan dan sumber utama estimasi ketidakpastian lain pada tanggal pelaporan yang memiliki risiko signifikan bagi penyesuaian yang material terhadap nilai tercatat aset dan liabilitas untuk tahun berikutnya diungkapkan di bawah ini.

Grup mendasarkan asumsi dan estimasi pada parameter yang tersedia pada saat laporan keuangan konsolidasian disusun. Asumsi dan situasi mengenai perkembangan masa depan mungkin berubah akibat perubahan pasar atau situasi di luar kendali Grup. Perubahan tersebut dicerminkan dalam asumsi terkait pada saat terjadinya.

Penyisihan atas Penurunan Nilai Piutang Usaha

Grup mengevaluasi akun tertentu jika terdapat informasi bahwa pelanggan yang bersangkutan tidak dapat memenuhi liabilitas keuangannya.

Dalam hal tersebut, Grup mempertimbangkan, berdasarkan fakta dan situasi yang tersedia, termasuk namun tidak terbatas pada, jangka waktu hubungan dengan pelanggan dan status kredit dari pelanggan berdasarkan catatan kredit dari pihak ketiga dan faktor pasar yang telah diketahui, untuk mencatat provisi spesifik atas jumlah piutang usaha pelanggan guna mengurangi jumlah piutang usaha yang diharapkan dapat diterima oleh Grup. Provisi spesifik ini dievaluasi kembali dan disesuaikan jika tambahan informasi yang diterima mempengaruhi jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha.

Nilai tercatat dari piutang usaha Perusahaan dan entitas anak sebelum penyisihan penurunan nilai piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 218.650.630.379 dan Rp 282.761.595.748. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 6.

Masa Manfaat dari 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 3 sampai 20 tahun. Ini adalah umur yang secara umum diharapkan dalam industri di mana Grup menjalankan bisnisnya. Perubahan tingkat pemakaian dan perkembangan teknologi dapat mempengaruhi masa manfaat ekonomis dan nilai sisa aset, dan karenanya beban penyusutan masa depan mungkin direvisi.

Nilai tercatat bersih atas aset tetap Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 237.790.687.508 dan Rp 210.648.832.114. Penjelasan lebih rinci diungkapkan dalam Catatan 12.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions

The key assumptions concerning the future and other key sources of estimation uncertainty at the reporting date that have a significant risk of causing a material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year are disclosed below.

The Group based its assumptions and estimates on parameters available when the consolidated financial statements were prepared. Existing circumstances and assumptions about future developments may change due to market changes or circumstances arising beyond the control of the Group. Such changes are reflected in the assumptions when they occur.

Allowance for Impairment of Trade Receivables

The Group evaluate specific accounts where it has information that certain customers are unable to meet their financial obligations.

In these cases, the Group use judgment, based on the best available facts and circumstances, including but not limited to, the length of its relationship with the customer and the customer's current credit status based on third party credit reports and known market factors, to record specific provisions for customers against amounts due to reduce its trade receivables amounts that the Group expect to collect. These specific provisions are re-evaluated and adjusted as additional information received affects the amounts of allowance for impairment of trade receivables.

The carrying amount of the Group trade receivables before allowance for impairment of trade receivables as of 31 December 2023 and 2022, amounting to Rp 218,650,630,379 and Rp 282,761,595,748, respectively. Further details are disclosed in Note 6.

Useful Lives of Property and Equipment

The costs of property and equipment are depreciated on a straight-line basis over their estimated useful lives. Management estimates the useful lives of these property and equipment to be within 3 to 20 years. These are common life expectancies applied in the industries where the Group conduct its businesses. Changes in the expected level of usage and technological development could impact the economic useful lives and the residual values of these assets, and therefore future depreciation charges could be revised.

The net carrying amount of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2023 and 2022 were Rp 237,790,687,508 and Rp 210,648,832,114, respectively. Further details disclosed in Note 12.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Penurunan Nilai Aset Non-Keuangan selain Goodwill

Grup menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai semua aset non-keuangan, selain *Goodwill*, pada setiap tanggal pelaporan. Aset non-keuangan diuji untuk penurunan nilai apabila terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tidak dapat dipulihkan kembali. Hal ini memerlukan estimasi nilai unit penghasil kas. Estimasi nilai mengharuskan Grup untuk membuat perkiraan arus kas masa depan yang diharapkan dari Unit Penghasil Kas dan juga memilih tingkat diskonto yang sesuai untuk menghitung nilai sekarang dari arus kas tersebut. Apabila terdapat nilai yang tidak bisa diestimasi secara andal, jumlah yang dapat dipulihkan didasarkan pada nilai wajar dikurangi biaya penjualan.

Pengakuan Pendapatan dan Beban Pokok Pendapatan

Pada tahun 2023 Grup mengakui pendapatan dan beban pokok pendapatan diukur berdasarkan kebijakan akuntansi yang dijelaskan dalam Catatan 2t.

Dalam membuat asumsi, Grup mengevaluasi berdasarkan pengalaman di waktu yang lampau dan bantuan dari spesialis. Pendapatan dari proyek diungkapkan dalam Catatan 26 dan beban pokok pendapatan proyek diungkapkan dalam Catatan 27.

Aset Pajak Tangguhan

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

Nilai tercatat pajak tangguhan yang diakui pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 11.234.800.125 dan Rp 11.109.580.208. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 19d.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Impairment of Non-Financial Assets other than Goodwill

The Group assess whether there are any indications of impairment for all non-financial assets, other than *Goodwill*, at each reporting date. Non-financial assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount of the asset may not be recoverable. This requires an estimation of the value in use of the cash generating-units. Estimating the value in use requires the Group to make an estimate of the expected future cash flows from the Cash-Generating Unit and also choose a suitable discount rate in order to calculate the present value of those cash flows. In cases where the value in use cannot be reliably estimated, the recoverable amount is based on the fair value less cost to sell.

Revenue and Cost of Revenue Recognition

In 2023 the Group recognize revenues and cost of sales is measured based on the accounting policies described in Note 2t.

In making assumptions, the Group evaluate them based on past experience and with the assistance of specialists. Revenue from the project disclosed in Note 26 and cost of revenue from the project disclosed in Note 27.

Deferred Tax Assets

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

The carrying value of deferred tax assets as of 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 11,234,800,125 and Rp 11,109,580,208, respectively. Further details are disclosed in Note 19d.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Nilai Wajar Instrumen Keuangan

Grup menentukan nilai wajar instrumen keuangan yang tidak diperdagangkan pada pasar aktif dengan menggunakan teknik penilaian. Teknik tersebut dipengaruhi secara signifikan oleh asumsi yang digunakan, termasuk tingkat suku bunga diskonto dan estimasi arus kas di masa depan. Dalam hal tersebut, estimasi nilai wajar yang diturunkan tidak selalu dapat disubstansikan oleh perbandingan dengan pasar independen dan, dalam banyak kasus, tidak dapat segera direalisasikan.

Apabila input yang digunakan untuk mengukur nilai wajar aset dan liabilitas dapat dikategorikan di dalam tingkat yang berbeda di dalam hirarki nilai wajar, maka penilaian nilai wajar dikategorikan di dalam keseluruhan pada tingkat yang sama di dalam hirarki nilai wajar sebagai input terendah yang signifikan terhadap pengukuran.

Grup mengakui transfer antara tingkatan di dalam hirarki nilai wajar pada setiap akhir periode pelaporan selama perubahan tersebut terjadi.

Metode dan asumsi yang diterapkan, dan teknik penilaian yang digunakan, diungkapkan di dalam Catatan 36.

Penurunan nilai muncul saat nilai tercatat aset atau UPK melebihi nilai terpulihkannya, yang lebih besar antara nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya. Nilai wajar dikurangi beban untuk menjual didasarkan pada ketersediaan data dari perjanjian penjualan yang mengikat yang dibuat dalam transaksi normal atas aset serupa atau harga pasar yang dapat diamati dikurangi dengan beban tambahan yang dapat diatribusikan dengan pelepasan aset.

Perhitungan nilai pakai didasarkan pada model arus kas yang didiskontokan. Arus kas diproyeksikan untuk sepuluh tahun ke depan dan tidak termasuk aktivitas restrukturisasi yang belum ada perikatannya atau investasi signifikan di masa depan yang akan meningkatkannya kinerja dari UPK yang diuji. Nilai terpulihkan paling sensitif terhadap tingkat diskonto yang digunakan untuk model arus kas yang didiskontokan seperti halnya dengan arus kas masuk masa depan yang diharapkan dan tingkat pertumbuhan yang digunakan untuk tujuan ekstrapolasi.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Fair Value of Financial Instruments

The Group determine the fair value of financial instruments that are not traded in an active market, using valuation techniques. Those techniques are significantly affected by the assumptions used, including discount rates and estimates of future cash flows. In that regard, the derived fair value estimates cannot always be substantiated by comparison with independent markets and, in many cases, may not be capable of being realised immediately.

If the inputs used to measure the fair value of asset or liability might be categorized in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

The Group recognize transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change has occurred.

The methods and assumptions applied, and the valuation techniques used, are disclosed in Note 36.

Impairment occurs when the carrying amount of an asset or CGU exceeds its recoverable value, which is the greater of the fair value less costs to sell and its value in use. Fair value less expenses to sell is based on the availability of data from binding sales agreements made in the normal transaction of similar assets or observable market prices less additional expenses attributable to disposal of the asset.

The value-in-use calculation is based on a discounted cash flow model. The future cash flows projection is for a period of five years and does not include restructuring activities that the Group are not yet committed to or significant future investments that will enhance the asset's performance of the CGU being tested. The recoverable amount is most sensitive to the discounted rate used for the discounted cash flows model as well as the expected future cash inflows and the growth rate used for extrapolation purposes.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

3. PERTIMBANGAN, ESTIMASI DAN ASUMSI AKUNTANSI SIGNIFIKAN (Lanjutan)

Estimasi dan Asumsi (Lanjutan)

Pensiun dan Imbalan Kerja

Grup menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai dan kenaikan tingkat gaji di masa depan pada tiap akhir periode pelaporan. Tingkat suku bunga adalah yang tingkat suku bunga yang harus digunakan untuk menetapkan arus kas keluar masa depan yang diharapkan yang diisyaratkan untuk menyelesaikan kewajiban pensiun. Di dalam menetapkan tingkat suku bunga yang sesuai, Grup mempertimbangkan tingkat suku bunga obligasi pemerintah yang didenominasi oleh mata uang di mana manfaat tersebut akan dibayarkan dan memiliki syarat-syarat jatuh tempo yang mendekati syarat-syarat kewajiban pensiun terkait.

Tingkat kenaikan gaji di masa depan, Perusahaan dan entitas anak mengumpulkan semua data historis terkait dengan perubahan dasar gaji dan menyesuaikannya pada rencana bisnis di masa depan.

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

Nilai tercatat atas liabilitas imbalan kerja Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 33.573.149.932 dan Rp 33.584.487.041. Penjelasan lebih lanjut diungkapkan dalam Catatan 21.

Pertimbangan Komponen Pembiayaan yang Signifikan dalam Kontrak

Perusahaan menjual rumah setelah penandatanganan kontrak jual beli dengan metode pembayaran tunai keras dan cicilan bertahap. Jenis kontrak ini mencakup dua opsi pembayaran alternatif bagi pelanggan, yaitu pembayaran harga transaksi yang sama dengan harga jual kas pada saat penyerahan rumah atau pembayaran harga transaksi yang lebih rendah pada saat kontrak ditandatangani. Perusahaan menyimpulkan bahwa terdapat komponen pembiayaan yang signifikan untuk kontrak tersebut di mana pelanggan memilih untuk membayar di muka dengan mempertimbangkan lamanya waktu antara pembayaran pelanggan dan pengalihan rumah ke pelanggan serta suku bunga yang berlaku di pasar. Dalam menentukan tingkat bunga yang akan diterapkan pada jumlah imbalan, Perusahaan menyimpulkan bahwa tingkat bunga implisit dalam kontrak (yaitu, tingkat bunga yang mendiskontokan harga jual kas rumah ke dalam jumlah yang dibayar di muka) adalah sesuai karena hal ini sepadan dengan tarif yang akan tercermin dalam transaksi pembiayaan terpisah antara entitas dan pelanggannya pada awal kontrak.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS (Continued)

Estimates and Assumptions (Continued)

Pension and Employee Benefits

The Group determine the appropriate discount rate and future salary increase at the end of each reporting period. The discount rate is interest rate that should be used to determine the present value of estimated future cash outflows expected to be required to settle the pension obligations. In determining the appropriate discount rate, the Group consider the interest rates of government bonds that are denominated in the currency in which the benefits will be paid and that have terms to maturity approximating the terms of the related pension obligation.

For the rate of future salary increases, the Group collect all historical data relating to changes in base salaries and adjusts it for future business plans.

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

The carrying amount of the Group's liabilities for employee benefits as of 31 December 2023 and 31 December 2022 were Rp 33,573,149,932 and Rp 33,584,487,041, respectively. Further details are disclosed in Note 21.

Consideration of Significant Financing Component in a Contract

The Company sells houses after signing the sales and purchase contract with payment method which is hard cash and cash installment. This type of contract includes two alternative payment options for the customer, i.e., payment of the transaction price equal to the cash selling price upon delivery of the houses or payment of a lower transaction price when the contract is signed. The Company concluded that there is a significant financing component for those contracts where the customer elects to pay in advance considering the length of time between the customer's payment and the transfer of houses to the customer, as well as the prevailing interest rates in the market. In determining the interest to be applied to the amount of consideration, the Group concluded that the interest rates implicit in the contracts (i.e., the interest rate that discounts the cash selling price of the houses to the amount paid in advance) are appropriate because this is commensurate with the rates that would be reflected in a separate financing transaction between the entity and its customers at contracts inception.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI

Rincian kepentingan non-pengendali atas ekuitas dan bagian atas hasil bersih entitas anak yang dikonsolidasi adalah sebagai berikut:

Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>	Domisili/ <i>Domicile</i>	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ <i>Amount (in thousands Rupiah)</i>	
		31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i>	Bogor	700.904.111	699.268.238
PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i>	Bogor	47.950.108	48.248.163
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i>	Bogor	-	726.094.565
Lainnya/ <i>Others</i>	Bogor	6.187.114	6.141.918
T o t a l		755.041.333	1.479.752.884

Proporsi kepemilikan saham yang dimiliki oleh kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>	Persentase kepemilikan (%)/ <i>Percentage of ownership (%)</i>	
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i>	20	20
PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i>	49	49
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i>	-	84,96

Laba (rugi) yang dialokasikan untuk kepentingan non-pengendali dengan jumlah material adalah sebagai berikut:

Entitas anak/ <i>Subsidiary</i>	Jumlah (dalam ribuan Rupiah)/ <i>Amount (in thousands Rupiah)</i>	
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
PT Bukit Jonggol Asri (BJA) dan entitas anak/ <i>PT Bukit Jonggol Asri (BJA) and subsidiary</i>	1.634.756	11.860.284
PT Sentul PP Properti (SPP)/ <i>PT Sentul PP Properti (SPP)</i>	(298.055)	(296.880)
PT Natura City Developments Tbk (NCD) dan entitas anak/ <i>PT Natura City Developments Tbk (NCD) and subsidiaries</i>	-	(16.736.862)

Berikut adalah ringkasan informasi keuangan entitas anak dari Grup yang memiliki kepentingan non-pengendali yang material terhadap Grup dan didasarkan pada jumlah sebelum eliminasi antar Perusahaan.

4. NON-CONTROLLING INTEREST

Details of the non-controlling interests in the equity and the part of the net results of consolidated subsidiaries are as follows:

The proportion of ownership of shares held by non-controlling interests in the amount of material is as follows:

Profit (loss) allocated to non-controlling interests in the amount of material is as follows:

The following are summary of financial information of subsidiaries of the Group which have a non-controlling interest are material to the Group and are based on the number before inter-company eliminations.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

Ringkasan laporan posisi keuangan BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of financial position is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset lancar	185.967.306	165.098.553	Current assets
Aset tidak lancar	3.676.903.456	4.254.960.756	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(112.027.209)	(143.660.738)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	(246.327.466)	(780.056.265)	Non-current liabilities
Total ekuitas	<u>3.504.516.087</u>	<u>3.496.342.306</u>	Total equity
Diatribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	2.803.611.976	2.797.074.068	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	700.904.111	699.268.238	Non-controlling interest

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pendapatan neto	45.160.000	112.386.895	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(18.963.200)	(36.613.592)	Cost of revenues
Beban usaha	(3.975.583)	(2.721.808)	Operating expenses
Beban keuangan	(12.909.997)	(4.724.763)	Finance expenses
Pendapatan (beban) lain-lain	(1.137.438)	(9.025.313)	Others income (expense)
Laba sebelum pajak	8.173.782	59.301.419	Profit before tax
Beban pajak	-	-	Tax expense
Laba tahun berjalan	<u>8.173.782</u>	<u>59.301.419</u>	Profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Penghasilan komprehensif tahun berjalan	<u>8.173.782</u>	<u>59.301.419</u>	Comprehensive income for the year

Ringkasan laporan arus kas BJA dan entitas anak adalah sebagai berikut:

BJA and subsidiaries summary statement of cash flows is as follows:

	Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Arus kas untuk aktivitas operasi	(4.005.329)	(4.977.811)	Cash flow for operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	508.451	-	Cash flow for investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	<u>5.463.430</u>	<u>6.709.903</u>	Cash flow from financing activities
Kenaikan neto dalam kas dan setara kas	<u>1.966.552</u>	<u>1.732.092</u>	Net increase in cash and cash equivalents

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)

Ringkasan laporan posisi keuangan NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Aset lancar	-	421.934.669	Current assets
Aset tidak lancar	-	512.038.666	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	-	(35.365.015)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	-	(43.968.516)	Non-current liabilities
Total ekuitas	-	854.639.804	Total equity
Distribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	-	128.545.239	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	-	726.094.565	Non-controlling interest

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>30 September 2023/ 30 September 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Pendapatan neto	30.282.887	36.275.071	Net revenues
Beban pokok pendapatan	(15.478.147)	(16.680.960)	Cost of revenues
Beban usaha	(36.089.473)	(43.164.297)	Operating expenses
Pendapatan keuangan	1.225.080	1.476.267	Finance income
Pendapatan lain-lain	2.018.847	1.268.496	Other income
Rugi sebelum pajak	(18.040.806)	(20.825.423)	Loss before tax
Beban pajak	(620.150)	(453.953)	Tax expense
Rugi tahun berjalan	(18.660.956)	(21.279.376)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	1.579.651	Other comprehensive income
Rugi komprehensif tahun berjalan	(18.660.956)	(19.699.725)	Comprehensive loss for the year

Ringkasan laporan arus kas NCD dan entitas anak adalah sebagai berikut:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi	-	7.573.430	Cash flow from operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	(8.139.072)	Cash flow to investing activities
Arus kas dari aktivitas pendanaan	-	-	Cash flow from financing activities
Penurunan neto dalam kas dan setara kas	-	(565.642)	Net decrease in cash and cash equivalents

4. NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)

NCD and subsidiary summary statement of financial position is as follows:

NCD and subsidiary summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

NCD and subsidiary summary statement of cash flows is as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

4. **KEPENTINGAN NON-PENGENDALI (Lanjutan)**

4. **NON-CONTROLLING INTEREST (Continued)**

Ringkasan laporan posisi keuangan SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of financial position is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2023/</u> <u>31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	
Aset lancar	171.051.228	173.637.613	Current assets
Liabilitas jangka pendek	(73.193.865)	(75.171.973)	Current liabilities
Total ekuitas	97.857.363	98.465.640	Total equity
Diatribusikan ke:			Attributable to:
Pemilik entitas induk	49.907.255	50.217.477	Owners of the parent company
Kepentingan non-pengendali	47.950.108	48.248.163	Non-controlling interest

Ringkasan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of profit or loss and other comprehensive income is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2023/</u> <u>31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	
Pendapatan neto	-	-	Net revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	-	-	Operating expenses
Pendapatan keuangan	-	-	Finance income
Beban lain-lain	(608.276.481)	(624.271.387)	Other expense
Rugi sebelum pajak	(608.276.481)	(624.271.387)	Loss before tax
Beban pajak	-	-	Tax expense
Rugi tahun berjalan	(608.276.481)	(624.271.387)	Loss for the year
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Rugi komprehensif tahun berjalan	(608.276.481)	(624.271.387)	Comprehensive loss for the year

Ringkasan laporan arus kas SPP adalah sebagai berikut:

SPP summary statement of cash flows is as follows:

	<u>Dalam ribuan rupiah/in thousands rupiah</u>		
	<u>31 Desember 2023/</u> <u>31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/</u> <u>31 December 2022</u>	
Arus kas dari aktivitas operasi	(145.558.595)	(271.479.353)	Cash flow from operating activities
Arus kas untuk aktivitas investasi	-	-	Cash flow from investing activities
Arus kas untuk aktivitas pendanaan	(2.422.425.651)	(4.098.702.774)	Cash flow from financing activities
Penurunan neto dalam kas dan setara kas	(2.567.984.246)	(4.370.182.127)	Net decrease in cash and cash equivalents

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS	31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u>	31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u>	5. CASH AND CASH EQUIVALENTS
K a s	<u>272.524.388</u>	<u>382.154.282</u>	Cash on hand
B a n k			Cash in banks
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank CIMB Niaga Tbk	55.820.371.340	118.423.042.993	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	52.006.462.030	34.196.925.090	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	50.368.422.607	-	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	21.635.341.102	68.459.349.584	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	6.276.879.567	12.076.392.991	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	5.466.847.410	1.325.788.655	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Capital Indonesia Tbk	4.189.039.435	1.924.563.790	PT Bank Capital Indonesia Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	4.168.271.016	8.032.539.542	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Artha Graha Internasional Tbk	2.247.856.811	1.012.681.368	PT Bank Artha Graha Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	1.074.711.696	1.069.073.147	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	888.808.760	1.395.227.310	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk	726.656.251	246.254.744	PT Bank Syariah Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	309.378.920	256.188.629	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Victoria International Tbk	269.793.464	636.046.012	PT Bank Victoria International Tbk
PT Bank Mega Tbk	69.760.382	397.181.236	PT Bank Mega Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	34.963.454	-	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank UOB Indonesia	9.678.240	89.594.606	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Permata Tbk	3.474.133	8.730.897	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	3.281.917	2.358.128.628	PT Bank Pan Indonesia Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	884.000	294.842.731	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	-	78.277.035	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk	-	25.079.481	PT Bank Panin Dubai Syariah Tbk
PT Bank Mestika Dharma Tbk	-	997.847	PT Bank Mestika Dharma Tbk
Sub total	<u>205.570.882.535</u>	<u>252.306.906.316</u>	Sub total
Dalam Dolar AS			In US Dollar
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	164.195.663	168.494.584	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	31.630.086	32.710.727	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	8.162.464	4.409.871	PT Bank CIMB Niaga Tbk
Sub-total	<u>203.988.213</u>	<u>205.615.182</u>	Sub-total

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

5. KAS DAN SETARA KAS (Lanjutan)

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS (Continued)

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Setara kas			Cash equivalents
Deposito berjangka			Time deposits
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	5.000.000.000	-	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.886.111.961	8.425.456.180	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank CIMB Niaga Tbk	1.516.202.500	1.016.202.500	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	1.167.462.739	5.391.949.640	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Maybank Indonesia Tbk	1.000.000.047	-	PT Bank Maybank Indonesia Tbk
PT Bank Maspion Indonesia Tbk	-	15.000.000.000	PT Bank Maspion Indonesia Tbk
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	-	5.000.000.000	PT Bank Mayapada Internasional Tbk
PT Bank Mega Tbk	-	2.549.824.670	PT Bank Mega Tbk
Sub-total	<u>11.569.777.247</u>	<u>37.383.432.990</u>	Sub-total
Total	<u>217.617.172.383</u>	<u>290.278.108.770</u>	Total

Deposito berjangka memiliki jangka waktu berkisar 1 - 3 bulan sejak tanggal penempatan dan tingkat suku bunga berkisar 2,40% - 5,90% dan 3,00% - 5,90% per tahun masing-masing untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.

Time deposits have term within 1 - 3 months after placement date and bear annual interest rate ranging from 2.40% - 5.90% and 3.00% - 5.90% per annum for the year ended 31 December 2023 and 2022, respectively.

Pendapatan bunga deposito berjangka untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 243.351.841 dan Rp 3.314.122.952.

Interest income from time deposits for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 243,351,841 and Rp 3,314,122,952, respectively.

6. PIUTANG USAHA

6. TRADE RECEIVABLES

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Penjualan rumah hunian, ruko dan lahan siap bangun	169.294.308.774	229.182.099.536	Sales of residential, shop houses and developed land
Jasa pelayanan dan pemeliharaan	43.634.329.812	48.653.691.590	Services and maintenance
Lain-lain	5.721.991.793	4.925.804.622	Others
Sub-total	218.650.630.379	282.761.595.748	Sub-total
Penyisihan kerugian penurunan nilai (	56.908.439.343)	59.095.251.459)	Allowance for impairment losses
Pihak ketiga - Neto	<u>161.742.191.036</u>	<u>223.666.344.289</u>	Thrid parties - Net

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

6. PIUTANG USAHA (Lanjutan)

Analisa berdasarkan umur piutang usaha pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Belum jatuh tempo	16.453.405.929	82.354.006.544	Not yet due
Lewat jatuh tempo:			Overdue:
Kurang dari 3 bulan	39.974.815.739	6.702.518.211	Less than 3 months
3 - 6 bulan	4.298.422.724	88.294.356.215	3 - 6 months
6 bulan - 1 tahun	5.118.169.060	2.073.023.243	6 months - 1 year
Lebih dari 1 tahun	152.805.816.927	103.337.691.535	Over 1 year
T o t a l	218.650.630.379	282.761.595.748	T o t a l
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	(56.908.439.343)	(59.095.251.459)	Due and impaired
N e t o	161.742.191.036	223.666.344.289	N e t

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Saldo awal	59.095.251.459	92.092.159.136	Beginning balance
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 30)	403.480.868	1.413.528.231	Allowance for impairment of losses of trade receivable (Note 30)
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 30)	(2.590.292.984)	(34.410.435.908)	Recovery of uncollectible accounts (Note 30)
Saldo akhir	56.908.439.343	59.095.251.459	Ending balance

Berdasarkan hasil penelaahan keadaan akun piutang masing-masing pelanggan pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa jumlah penyisihan penurunan nilai piutang usaha diatas cukup untuk menutup kerugian atas tidak tertagihnya piutang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2022, seluruh piutang usaha PT Bukit Jonggol Asri (BJA) digunakan untuk jaminan atas utang BJA kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 seluruh piutang usaha Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

6. TRADE RECEIVABLES (Continued)

The aging analysis of the trade receivables as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Belum jatuh tempo	16.453.405.929	82.354.006.544	Not yet due
Lewat jatuh tempo:			Overdue:
Kurang dari 3 bulan	39.974.815.739	6.702.518.211	Less than 3 months
3 - 6 bulan	4.298.422.724	88.294.356.215	3 - 6 months
6 bulan - 1 tahun	5.118.169.060	2.073.023.243	6 months - 1 year
Lebih dari 1 tahun	152.805.816.927	103.337.691.535	Over 1 year
T o t a l	218.650.630.379	282.761.595.748	T o t a l
Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai	(56.908.439.343)	(59.095.251.459)	Due and impaired
N e t o	161.742.191.036	223.666.344.289	N e t

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Saldo awal	59.095.251.459	92.092.159.136	Beginning balance
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang usaha (Catatan 30)	403.480.868	1.413.528.231	Allowance for impairment of losses of trade receivable (Note 30)
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 30)	(2.590.292.984)	(34.410.435.908)	Recovery of uncollectible accounts (Note 30)
Saldo akhir	56.908.439.343	59.095.251.459	Ending balance

Based on the review of the status of the individual trade receivables at the end of year, management believes that the above allowance for impairment of trade receivables is adequate to cover the possible losses that may arise from the non-collection of accounts as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2022, all of trade receivables of PT Bukit Jonggol Asri (BJA) are used as collateral for BJA's Loan to PT Bank Pan Indonesia Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Group's trade receivables are denominated in Rupiah.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Piutang lain-lain, setelah dikurangi penyisihan penurunan nilai	677.973.281.779	264.395.155.562	Other receivables, net of allowance for impairment
Dana yang dibatasi penggunaannya	25.713.294.843	67.091.133.471	Restricted funds
Total	<u>703.686.576.622</u>	<u>331.486.289.033</u>	Total

a. Piutang Lain-lain

a. Other Receivables

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
PT Andalan Darma Insan	506.925.310.269	158.853.794.050	PT Andalan Darma Insan
PT Primatama Cahaya Sentosa	36.800.000.000	36.800.000.000	PT Primatama Cahaya Sentosa
PT Karya Permata Negara	20.000.000.000	-	PT Karya Permata Negara
PT Pison Nusantara	4.500.000.000	4.500.000.000	PT Pison Nusantara
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	121.839.703.591	86.600.708.593	Others (each amount below Rp 500 million)
Total	690.065.013.860	286.754.502.643	Total
Penyisihan penurunan nilai	(12.091.732.081)	(22.359.347.081)	Allowance for impairment
Neto	<u>677.973.281.779</u>	<u>264.395.155.562</u>	Net

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh piutang lain-lain Grup merupakan piutang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group's other receivables are denominated in Rupiah.

Analisa mutasi saldo penyisihan kerugian penurunan nilai piutang adalah sebagai berikut:

An analysis of the movement in the balance of allowance for impairment losses are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Saldo awal	22.359.347.081	22.359.347.081	Beginning balance
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang lain-lain (Catatan 30)	37.385.000	-	Allowance for impairment of other receivable (Note 30)
Reklasifikasi ke piutang lain-lain jangka Panjang (Catatan 14)	(10.305.000.000)	-	Reclassification to long-term other receivables (Note 14)
Saldo akhir	<u>12.091.732.081</u>	<u>22.359.347.081</u>	Ending balance

PT Andalan Darma Insan (ADI)

PT Andalan Darma Insan (ADI)

Perusahaan

The Company

Pada tanggal 23 September 2020, Perusahaan memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 23 September 2023, pinjaman ini jatuh tempo pada 23 September 2024.

As of 23 September 2020, the Company provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 23 September 2023, this loan has extended until 23 September 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain Perusahaan dari ADI masing-masing sebesar Rp 23.400.000.000.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company's other receivable from ADI amounted to Rp 23,400,000,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Pada tanggal 1 Oktober 2019, GRSA mengadakan kesepakatan dengan ADI, pihak ketiga, sebagai agen penjual untuk mencarikan tanah di Desa Babakan Madang dengan maksimal penempatan dana sebesar Rp 110.000.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban DKN kepada ADI sebesar Rp 5.953.851.668.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Megasakti Citra Lestari (MCL) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban MCL kepada ADI sebesar Rp 8.597.440.833.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 30 Juli 2021, GRSA, ADI dan PT Sentra Minindo (SM) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SM kepada ADI sebesar Rp 16.180.000.067.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 1 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban WDS kepada ADI sebesar Rp 1.492.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bararangga Wirasmuda (BRW) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BRW kepada ADI sebesar Rp 45.705.416.125.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban BGS kepada ADI sebesar Rp 53.808.000.000.

Berdasarkan perjanjian pada tanggal 3 Oktober 2021, GRSA, ADI dan PT Sentul Air Nusantara (SAN) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban SAN kepada ADI sebesar Rp 54.945.000.000.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 2 Oktober 2020, GRSA menyetujui peningkatan nilai pembelian tanah menjadi maksimal sebesar Rp 300.000.000.000.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

On 1 October 2019, GRSA had an agreement with ADI, a third party, as a selling agent to find land in Babakan Madang Village with a maximum placement of funds amounting to Rp 110,000,000,000.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) agreed to transfer all rights and obligations of DKN to ADI amounting to Rp 5,953,851,668.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Megasakti Citra Lestari (MCL) agreed to transfer all rights and obligations of MCL to ADI amounting to Rp 8,597,440,833.

Based on loan agreement dated 30 July 2021, GRSA, ADI and PT Sentra Minindo (SM) agreed to transfer all rights and obligations of SM to ADI amounting to Rp 16,180,000,067.

Based on loan agreement dated 1 October 2021, GRSA, ADI and PT Wira Dharma Sejahtera (WDS) agreed to transfer all rights and obligations of WDS to ADI amounting to Rp 1,492,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bararangga Wirasmuda (BRW) agreed to transfer all rights and obligations of BRW to ADI amounting to Rp 45,705,416,125.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Bintang Gemilang Sukses (BGS) agreed to transfer all rights and obligations of BGS to ADI amounting to Rp 53,808,000,000.

Based on loan agreement dated 3 October 2021, GRSA, ADI and PT Sentul Air Nusantara (SAN) agreed to transfer all rights and obligations of SAN to ADI amounting to Rp 54,945,000,000.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the addendum to the agreement dated 2 October 2020, GRSA agreed to increase the purchase value of land to a maximum of Rp 300,000,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada 5 Mei 2022, terdapat perubahan perjanjian mengenai peningkatan maksimal penempatan dana menjadi sebesar Rp 650.000.000.000 dan jatuh tempo perjanjian menjadi 3 Mei 2024.

ADI sebagai agen berhak memperoleh fee sebesar 1% dari nilai tanah, yang wajib dibayarkan GRSA dengan selesainya pelaksanaan pekerjaan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, piutang lain-lain GRSA dari ADI masing-masing sebesar Rp 399.676.889.817 dan Rp 326.842.963.764 (Catatan 14).

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 29 Januari 2018 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) sebesar Rp 13.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 29 Januari 2020. Perjanjian ini mengalami beberapa kali perubahan terakhir pada tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, PSN dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban PSN kepada ADI.

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 2 Desember 2021 dijelaskan bahwa BJA memberikan pinjaman kepada PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) sebesar Rp 1.596.183.750. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu dua tahun atau jatuh tempo pada 2 Desember 2023. Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 Desember 2021, dimana BJA, HAP dan PT Andalan Dharma Insan (ADI) sepakat mengalihkan seluruh hak dan kewajiban HAP kepada ADI.

Sehubungan dengan pengalihan hak dan kewajiban tersebut, berdasarkan perjanjian pada tanggal 14 Desember 2023, jatuh tempo pinjaman adalah 14 Desember 2025.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain BJA dari ADI masing-masing sebesar Rp 15.096.183.750 (Catatan 14).

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

On 5 May 2022, there was a change in the agreement regarding an increase in the maximum placement of funds to Rp 650,000,000,000 and the maturity of the agreement is 3 May 2024.

ADI as an agent has the right to get a fee of 1% of the land, which GRSA has the obligation to use upon the completion of the work.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable GRSA from ADI amounted to Rp 399,676,889,817 and Rp 326,842,963,764 (Note 14) respectively.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Based on agreement letter dated 29 January 2018 explained that BJA provide a loan to PT Perdana Semesta Nusantara (PSN) amounted to Rp 13,500,000,000. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 29 January 2020. This loan has been extended several times, last extension on 15 December 2021, BJA, PSN and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of PSN to ADI.

Based on agreement letter dated 2 December 2021 explained BJA provide a loan to PT Harta Advisindo Proteksi (HAP) amounted to Rp 1,596,183,750. This loan bears no interest and a maturity of 2 year or mature on 2 December 2023. Based on the addendum of loan agreement dated 15 December 2021, BJA, HAP and PT Andalan Dharma Insan (ADI) agreed to transfer all rights and obligations of HAP to ADI.

In connection with the transfer of rights and obligations, based on the agreement dated 14 December 2023, maturity date is 14 December 2025.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable BJA from ADI amounted to Rp 15,096,183,750, respectively (Note 14).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

a. Piutang Lain-lain (Lanjutan)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Pada tanggal 17 Januari 2020, GGEA memberikan pinjaman untuk ekspansi usaha kepada ADI, pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo dalam satu tahun. Perjanjian ini telah mengalami perubahan beberapa kali, terakhir berdasarkan perubahan perjanjian pinjaman tanggal 14 Januari 2022, pinjaman ini jatuh tempo pada 16 Januari 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan, perjanjian ini masih dalam proses.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo piutang lain-lain GGEA dari ADI masing-masing sebesar Rp 83.848.420.452 dan Rp 120.357.610.300.

PT Karya Permata Negara (KPN)

Perusahaan

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 24 Maret 2023, Perusahaan memberikan pinjaman kepada KPN, pihak ketiga, sebesar Rp 20.000.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 24 Maret 2024.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 6 September 2021, GRSA memberikan pinjaman kepada PCS, pihak ketiga, sebesar Rp 36.800.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan berjangka waktu satu tahun yang akan berakhir pada 6 September 2022. Perjanjian ini mengalami perubahan, berdasarkan perjanjian pada tanggal 8 September 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo tanggal 8 September 2024.

PT Pison Nusantara (PN)

Entitas Anak

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 20 April 2012, KMS memberikan pinjaman kepada PN, pihak ketiga, sebesar Rp 4.500.000.000. Pinjaman ini tidak dikenakan bunga dan jatuh tempo pada 31 Desember 2015. Pada tanggal 31 Desember 2015 telah dilakukan pencadangan sebesar seluruh nilai piutang.

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

a. Other Receivables (Continued)

PT Andalan Darma Insan (ADI) (Continued)

Subsidiaries (Continued)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

As of 17 January 2020, GGEA provide a loan for business expansion to ADI, this loan bears no interest and matures within one year. This agreement has been change with several addendums, last extention based on loan agreement dated 14 January 2022, this loan has extended until 16 January 2023. Until the reporting date, this agreement is still in progress.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the other receivable GGEA from ADI amounted to Rp 83,848,420,452 and Rp 120,357,610,300, respectively.

PT Karya Permata Negara (KPN)

The Company

Based on loan agreement dated 24 March 2023, the Company provided a loan to KPN, a third party, amounting to Rp 20,000,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 24 March 2024.

PT Primatama Cahaya Sentosa (PCS)

Subsidiaries

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on loan agreement dated 6 September 2021, GRSA provided a loan to PCS, a third party, amounting to Rp 36,800,000,000. This loan bears no interest and has a term of one year which will expire on 6 September 2022. This loan has been extended, based on loan agreement dated 8 September 2023, this loan has extended until 8 September 2024.

PT Pison Nusantara (PN)

Subsidiaries

PT Karya Megah Sukses (KMS)

Based on the Agreement Letter on the date 20 April 2012, KMS provided a loan to PN, a third party, amounting to Rp 4,500,000,000. This loan bears no interest and matures in 31 December 2015. On the date of 31 December 2015, an allowance has been made for the entire value of the receivables.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

7. ASET KEUANGAN LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

7. OTHER CURRENT FINANCIAL ASSETS (Continued)

b. Dana yang Dibatasi Penggunaannya

b. Restricted Funds

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
PT Bank CIMB Niaga Tbk	10.740.782.878	9.007.873.565	PT Bank CIMB Niaga Tbk
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	5.946.147.372	6.622.319.225	PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	4.922.700.283	329.153.724	PT Bank Mandiri (Persero) Tbk
PT Bank Central Asia Tbk	2.545.337.118	1.617.764.612	PT Bank Central Asia Tbk
PT Bank Permata Tbk	1.217.652.342	943.123.279	PT Bank Permata Tbk
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	340.674.850	-	PT Bank Syariah Indonesia Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	-	19.064.390.955	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	-	12.088.302.228	PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	-	9.204.811.677	PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk
PT Bank Mestika Dharma Tbk	-	3.735.039.965	PT Bank Mestika Dharma Tbk
PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk	-	3.254.144.786	PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Barat dan Banten Tbk
PT Bank UOB Indonesia	-	825.047.633	PT Bank UOB Indonesia
PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	-	341.561.822	PT Bank Muamalat Indonesia Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	57.600.000	PT Bank Pan Indonesia Tbk
T o t a l	<u>25.713.294.843</u>	<u>67.091.133.471</u>	T o t a l

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan dana pencairan KPR dari konsumen. Berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Perusahaan dan bank.

The Group' funds which were placed in several banks as of 31 December 2023 and 2022 were disbursement of KPR funds from customers. In accordance with the terms of the Sale and Purchase Agreement between the Company and banks.

Dana Grup yang ditempatkan pada PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15a) merupakan dana yang digunakan untuk jaminan atas utang.

Funds of the Group placed in PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15a) represents funds used as collateral for debts.

8. PERSEDIAAN

8. INVENTORIES

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Lahan siap bangun	1.512.825.329.514	1.501.962.022.970	Developed land
Distrik sentral bisnis	452.646.336.367	1.156.927.874.973	Business central district
Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian	406.058.440.733	603.935.226.593	Residential and shophouses under construction
Ruko dan kios	1.818.609.376	2.492.971.762	Shophouses and kiosk
Lain-lain	633.803.870	628.743.670	O t h e r s
T o t a l	<u>2.373.982.519.860</u>	<u>3.265.946.839.968</u>	T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

8. PERSEDIAAN (Lanjutan)

Mutasi persediaan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Persediaan awal	3.265.946.839.968	3.207.887.969.646
Penambahan tahun berjalan	177.936.084.063	116.796.218.962
Reklasifikasi dari tanah untuk pengembangan (Catatan 9)	<u>7.353.700.000</u>	<u>55.845.692.272</u>
Persediaan tersedia untuk dijual	3.451.236.624.031	3.380.529.880.880
Reklasifikasi ke dalam aset tetap (770.000.000) (	( 770.000.000)	(6.095.653.445)
Reklasifikasi dari aset tetap	1.641.557.697	-
Beban pokok pendapatan (Catatan 27)	(823.113.165.116)	(108.487.387.467)
Dampak dari kehilangan pengendalian	<u>(255.012.496.752)</u>	<u>-</u>
T o t a l	<u>2.373.982.519.860</u>	<u>3.265.946.839.968</u>

8. INVENTORIES (Continued)

The movement in inventories is as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
			Beginning inventories
			Additions during the year
			Reclassification from land for Development (Note 9)
			Inventories available-for-sale
			Reclassified to fixed asset
			Reclassified from fixed asset
			Cost of revenues (Note 27)
			Impact from loss of control
T o t a l			T o t a l

Rumah hunian dan ruko dalam penyelesaian merupakan biaya perolehan tanah siap bangun, beban konstruksi rumah dan prasarana lainnya yang masih dalam proses konstruksi.

Residential and shophouses under construction consist of the acquisition cost of the developed land, house construction cost and other infrastructure costs.

Manajemen berpendapat tidak perlu perlindungan asuransi untuk persediaannya karena sebagian besar terdiri dari tanah.

Management believes do not need insurance coverage for inventories because most of them are land.

Manajemen berpendapat bahwa nilai realisasi persediaan lebih tinggi dari biayanya, sehingga penyisihan atas persediaan tersebut tidak diperlukan.

Management believes that the realizable value of inventories is higher than the cost value, so that the provision for inventory is not required.

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, luas tanah untuk pengembangan masing-masing berjumlah 14.588 dan 14.743 hektar dengan nilai masing-masing Rp 10.826.503.385.506 dan Rp 10.768.099.422.733.

9. LAND FOR DEVELOPMENT

As of 31 December 2023 and 2022, the area of land for development totaled 14,588 and 14,743 hectare with carrying values of Rp 10,826,503,385,506 and Rp 10,768,099,422,733, respectively.

Mutasi tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

Mutation of land for development are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Tanah untuk pengembangan	10.768.099.422.733	10.840.469.785.820
Penambahan tahun berjalan	565.499.375.096	8.785.329.185
Reklasifikasi ke persediaan (Catatan 8)	(7.353.700.000)	(55.845.692.272)
Reklasifikasi ke aset tetap (Catatan 12)	(14.700.000.000)	-
Reklasifikasi dari uang muka tanah	-	(1.000.000.000)
Dampak dari kehilangan pengendalian PT Natura City Developments Tbk	<u>(460.731.712.323)</u>	<u>-</u>
Subtotal	10.850.813.385.506	10.792.409.422.733
Penurunan nilai tanah untuk pengembangan	<u>(24.310.000.000)</u>	<u>(24.310.000.000)</u>
T o t a l	<u>10.826.503.385.506</u>	<u>10.768.099.422.733</u>

Land for development
Additional in current year
Reclassification to inventory (Note 8)
Reclassification to property and equipment (Note 12)
Reclassification from advance for land
Impact of loss of control of PT Natura City Developments Tbk

Subtotal
Allowance for impairment of land for development

T o t a l

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

Rincian dan luas tanah untuk pengembangan dalam adalah sebagai berikut (hektar):

The details and area of land for development in are as follows (hectare):

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Lokasi			Location
Jonggol	4.797	4.811	Jonggol
Babakan Madang	2.148	2.174	Babakan Madang
Kadupandak	1.441	1.441	Kadupandak
Gunung Halu	1.297	1.297	Gunung Halu
Sukanagara	992	992	Sukanagara
Buah Dua	800	800	Buah Dua
Banjarsari	708	708	Banjarsari
Cisarua	703	703	Cisarua
Sumedang Selatan	511	511	Sumedang Selatan
Tambaksari	437	437	Tambaksari
C a r i u	283	363	C a r i u
Cikalong Kulon	210	223	Cikalong Kulon
Sukamakmur	105	-	Sukamakmur
Sukaraja	62	62	Sukaraja
Congeang	94	94	Congeang
Gunung Sindur	-	127	Gunung Sindur
T o t a l	<u><u>14.588</u></u>	<u><u>14.743</u></u>	T o t a l

Grup berkeyakinan bahwa tidak terdapat masalah dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut dan proses sertifikasi hak atas tanah karena seluruh tanah diperoleh secara sah dan didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai.

The Group believe that there is no problem with land ownership rights on these land for development and the land right certification process since all the land were acquired legally and supported by sufficient evidence of ownership.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 0,5 hektar di Desa Citaringgul, 15,23 hektar di Desa Bojong Koneng, 3,57 hektar di Desa Sumur Batu dan 163,68 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan, GRSA dan GGEA dari PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Catatan 15a dan 15b).

As of December 31, 2023 and 2022 the Company's land area of 0.5 hectare in Citaringgul Village, 15.23 hectare in Bojong Koneng Village, 3.57 hectare in Sumur Batu Village and 163.68 hectare in Karang Tengah Village are used as collateral for the Company's, GRSA's and GGEA's loans from PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Notes 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 26,66 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor serta piutang usaha sebesar Rp 150 miliar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank QNB Indonesia Tbk dan terdapat tambahan jaminan tanah seluas 141,1 hektar di Bojong Koneng (Catatan 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District and trade receivables amounting to Rp 150 billion is used as collateral for the loan from PT Bank QNB Indonesia Tbk and there additional pledge land of area 141.1 hectare in Bojong Koneng (Note 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 70,87 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 hektar di Desa Cijayanti dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Catatan 15b).

As of 31 December 2023 and 2022 the Company's land with total area of 70.87 hectare located Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti village and 68 Right of ownership over staked units on Citaringgul Village are used as collateral for the loan from PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (Note 15b).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah seluas 117,06 hektar bertempat di Desa Bojong Koneng dan Karang Tengah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman bank BJA kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk (Catatan 15a dan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah dan bangunan berupa SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar yang terletak di Citaringgul sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bank KB Bukopin Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,19 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan PT Bank Nationalnubu Tbk (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 66,44 hektar berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang, Desa Sumur Batu, Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kepada perseorangan melalui PT Ciptadana Capital sebagai perantara (Catatan 15c).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah dengan total seluas 44,67 hektar yang berlokasi di Desa Babakan Madang, seluas 6,4 hektar di Desa Citaringgul dan 0,5 hektar di Desa Karang Tengah digunakan sebagai jaminan dari Perusahaan dan BJA kepada GCF (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023, tanah Perusahaan seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul. Pada tanggal 31 Desember 2022 tanah perusahaan seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman dari PT Bintang Harapan Desa (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 63,79 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Alam Raya Hijau (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah Perusahaan seluas 3,16 hektar berlokasi di Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Fajar Abadi Masindo (Catatan 17).

Tanah seluas 31,61 hektar berlokasi di Desa Citaringgul, Desa Karang Tengah, Desa Bojong Koneng dan Desa Babakan Madang pada 31 Desember 2023 dan 2022, digunakan sebagai jaminan atas pinjaman Perusahaan dan SGC dari Queen Bridge Investment Ltd (Catatan 17).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tanah seluas 0,8 hektar dijadikan jaminan kepada PT Mandala Andalan Prima yang berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Bojong Koneng dan Desa Sumur Batu atas pinjaman Perusahaan dan BJA (Catatan 17).

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, land with a total area of 117.06 hectare located in Bojong Koneng Village and Karang Tengah is used as cross collateral by the Company and BJA for the loan from PT Bank Pan Indonesia Tbk (Notes 15a and 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, land into plot of land and building in the form of SHGB No. 43 in total area of 1.43 hectare located in Citaringgul as collateral for the loan from PT Bank KB Bukopin Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2023, land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0.19 hectare as collateral for the loan from PT Bank Nationalnubu Tbk (Note 15b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 66.44 hectare located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village, Sumur Batu Village, Bojong Koneng Village and Citaringgul Village are used as collateral for the loan from individually through PT Ciptadana Capital as arranger (Note 15c).

As of 31 December 2023 and 2022 land with an area of 44.67 hectare located in Babakan Madang Village, 6.4 hectare in Citaringgul Village and 0,5 hectare in Karang Tengah Village are used as collateral from the Company and BJA to GCF (Note 17).

As of 31 December 2023, the Company's 1.7 hectare of land in Citaringgul Village. As of 31 December 2022, the Company's 26.39 hectare of land located in Bojong Koneng and Sumur Batu villages and 48.89 hectare of land in Cadas Ngampar village were used as collateral for loans from PT Bintang Harapan Desa (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 63.79 hectare located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Alam Raya Hijau (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022 The Company's land with total area of 3.16 hectare located in Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Fajar Abadi Masindo (Note 17).

Land with total area of 31.61 hectare is located in Citaringgul Village, Karang Tengah Village, Bojong Koneng Village and Babakan Madang Village on 31 December 2023 and 2022, is used as collateral for the loan of the Company and SGC from Queen Bridge Investment Ltd (Note 17).

As of 31 December 2023 and 2022 land covering an area of 0.8 hectare was pledged as collateral to PT Mandala Andalan Prima, located in Babakan Madang Village, Bojong Koneng Village and Sumur Batu Village for loans from the Company and BJA (Note 17).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

9. TANAH UNTUK PENGEMBANGAN (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tanah Perusahaan seluas 66,03 hektar berlokasi di Desa Babakan Madang, Desa Karang Tengah dan Desa Sumur Batu dijadikan jaminan atas pinjaman dari PT Daya Kharisma Nusantara (Catatan 17).

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2015-2034. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Pada tanggal 31 Desember 2021, terdapat penambahan pada tanah untuk pengembangan seluas 48,8 hektar bertempat di desa Cadas Ngampar.

Berdasarkan surat Nomor S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022 perihal pemberitahuan mengenai tanah seluas ±340 hektar di Desa Bojong Koneng sebagai aset kredit yang menjadi kekayaan Negara, Perusahaan melakukan penurunan nilai sebesar Rp 24.310.000.000 (Catatan 38l).

Mutasi penurunan nilai tanah untuk pengembangan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Saldo awal	24.310.000.000
Penyisihan penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 30)	-
Total	<u>24.310.000.000</u>

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 20 Desember 2023, PT Bhakti Karya Putra telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 551.800 m², yang nilai totalnya sebesar Rp 283.609.676.100 (Catatan 38n).

Berdasarkan berita acara serah terima hasil pekerjaan proyek tanggal 18 Desember 2023, PT Pondok Makmur Kencana telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, seluas 496.704 m², yang nilai totalnya sebesar Rp 257.312.369.500 (Catatan 38o).

10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH

Dalam rangka untuk memperluas areal tanah yang dimilikinya, Grup melakukan pembelian tanah yang berada di sekitar areal tanah Grup. Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan pembayaran uang muka kepada pemilik tanah melalui beberapa perantara. Jumlah uang muka tersebut dilaporkan di dalam laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai "Uang muka perolehan tanah".

9. LAND FOR DEVELOPMENT (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's land with total area of 66.03 hectare located in Babakan Madang Village, Karang Tengah Village and Sumur Batu Village is used as collateral for a loan from PT Daya Kharisma Nusantara (Note 17).

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2015-2034. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the HGB.

As of 31 December 2021, there was an addition on land for development covering an area of 48.8 hectare located in the Cadas Ngampar Village.

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022 regarding notification of a ±340 hectare land in Bojong Koneng Village as a credit asset which becomes the state's assets, the Company has impaired the value of Rp 24,310,000,000 (Note 38l).

The movement for impairment of land for development are as follows:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
	-	Beginning balance
	24.310.000.000	Allowance for impairment of land for development (Note 30)
Total	<u>24.310.000.000</u>	Total

Based on the minutes of handover of project work dated 20 December 2023, PT Bhakti Karya Putra has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 551,800 m², with a total value of Rp 283,609,676,100 (Note 38n).

Based on the minutes of handover of project work dated 18 December 2023, PT Pondok Makmur Kencana has completed part of the project work in the form of land acquisition in Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-District, covering an area of 496,704 m², with a total value of Rp 257,312,369,500 (Note 38o).

10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION

In order to expand its land banks, the Group are continuing to acquire land surrounding the Group's land bank. The Group have provided advance payments to the land owners through several agents. The total advances are reported as "Advances for land acquisition" in the consolidated statements of financial positions.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

10. UANG MUKA PEROLEHAN TANAH (Lanjutan)

Saldo uang muka perolehan tanah masing-masing sebesar Rp 3.755.133.050.588 dan Rp 378.952.779.338 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Uang muka pembelian tanah tersebut akan direklasifikasi ke akun "Tanah untuk pengembangan" pada saat harga pembelian tanah tersebut telah dilunasi penuh dan surat pelepasan hak diterima oleh Grup.

Pada tanggal 2 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Sukses Jaya Primatama (SJP) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Selawangi seluas 289 hektar dengan nilai total Rp 867.000.000.000 dan tanah di Desa Sukarasa seluas 247,89 hektar dengan nilai total Rp 743.670.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 2 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Swara Putra Semesta (SPS) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Sukadamai seluas 157,16 hektar dengan nilai total Rp 534.388.900.000, tanah di Desa Sukaresmi seluas 135,5 hektar dengan nilai total Rp 460.690.820.000 dan tanah di Desa Sukajaya seluas 37,54 hektar dengan nilai total Rp 127.392.780.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan SJP akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

Pada tanggal 3 Januari 2023 Perusahaan mengadakan perjanjian dengan PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) selaku agen untuk pembelian tanah di Desa Cikeas seluas 7,22 hektar dengan nilai total Rp 577.600.000.000. Perjanjian ini berlaku sampai dengan 3 Januari 2024 dan IPB akan mendapatkan fee sebesar 0,1% dari nilai transaksi.

10. ADVANCES FOR LAND ACQUISITION (Continued)

The amount of advance land acquisition each is Rp 3,755,133,050,588 and Rp 378,952,779,338 on 31 December 2023 and 2022, respectively. Such advances for purchase of land will be reclassified to "Land for development" account, when the purchase price of the land has been fully paid and the waiver of rights has been received by the Group.

On 2 January 2023 the Company entered agreement with PT Sukses Jaya Primatama (SJP) as the agent for the purchase of land in Selawangi Village covering an area of 289 hectare with total value Rp 867,000,000,000 and land in Sukarasa Village covering an area of 247.89 hectare with total value Rp 743,670,000,000. This agreement effective until 2 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value.

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Swara Putra Semesta (SPS) as the agent for the purchase of land in Sukadamai Village covering an area of 157.16 hectare with total value Rp 534,388,900,000, land in Sukaresmi Village covering an area of 135.5 hectare with total value Rp 460,690,820,000 and land in Sukajaya Village covering an area of 37.54 hectare with total value Rp 127,392,780,000. This agreement effective until 3 January 2024 and SJP will received fee 0.1% of total value.

On 3 January 2023 the Company entered agreement with PT Inti Putra Bangunjaya (IPB) as the agent for the purchase of land in Cikeas Village covering an area of 7.22 hectare with total value Rp 577,600,000,000. This agreement effective until 3 January 2024 and IPB will received fee 0.1% of total value.

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI

Rincian penyertaan saham adalah sebagai berikut:

Entitas asosiasi/Associates
PT Sukses Pratama Gemilang
PT Langgeng Sakti Persada*
PT Serumpun Lestari Sejahtera*
PT Bintang Emerald Perdana*
PT Cakrawala Bintang Unggulan*
PT Royal Sentul Resort Hotel
PT Group Seventy Asia
PT Jakarta Polo and Equestrian
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/Formerly PT Sentul Summit Development)

*) Perusahaan belum beroperasi/The Company has not operated

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES

The summary of investment in shares is as follows:

Domisili/ Domicile	Persentase kepemilikan (%)/ Percentage ownership (%)	
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022
Jakarta	50,00	50,00
Jakarta	50,00	50,00
Jakarta	50,00	50,00
Jakarta	50,00	50,00
Jakarta	50,00	50,00
Jakarta	48,00	48,00
Jakarta	45,00	45,00
Jakarta	42,00	42,00
Jakarta	10,00	30,00

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

Entitas asosiasi/ Associates	Pada awal periode/ At the beginning of the period	31 Desember 2023 / 31 December 2023				Pada akhir periode/ At the end of the period
		Penambahan/ Addition	Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	
PT Izumi Sentul Realty	172.652.684.946	-	(5.457.160.543)	(115.101.789.963)	-	52.093.734.440
PT Sukses Pratama Gemilang	42.819.982.594	-	5.778.026	-	-	42.825.760.620
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.228.590.157	-	324.396.885	-	-	3.552.987.042
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment	(15.104.999.000)	-	-	-	-	(15.104.999.000)
Total	240.043.835.548	-	(5.126.985.632)	(115.101.789.963)	-	119.815.059.953

Entitas asosiasi/ Associates	Pada awal periode/ At the beginning of the period	31 Desember 2022 / 31 December 2022				Pada akhir periode/ At the end of the period
		Penambahan/ Addition	Bagian (rugi) laba neto/ Net share (loss) profit	Pengurangan/ Deduction	Reklasifikasi/ Reclassification	
PT Izumi Sentul Realty	194.930.226.216	-	(22.277.541.270)	-	-	172.652.684.946
PT Sukses Pratama Gemilang	43.673.408.189	-	(853.425.595)	-	-	42.819.982.594
PT Langgeng Sakti Persada	15.742.577.851	-	-	-	-	15.742.577.851
PT Royal Sentul Resort Hotel	14.999.999.000	-	-	-	-	14.999.999.000
PT Serumpun Lestari Sejahtera	5.000.000.000	-	-	-	-	5.000.000.000
PT Group Seventy Asia	3.469.944.498	-	(241.354.341)	-	-	3.228.590.157
PT Bintang Emerald Perdana	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Cakrawala Bintang Unggulan	300.000.000	-	-	-	-	300.000.000
PT Jakarta Polo and Equestrian	105.000.000	-	-	-	-	105.000.000
Penyisihan penurunan nilai/ Allowance for impairment	(15.104.999.000)	-	-	-	-	(15.104.999.000)
Total	263.416.156.754	-	(23.372.321.206)	-	-	240.043.835.548

Ikhtisar informasi keuangan entitas asosiasi utama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal associates are as follows:

	PT Izumi Sentul Realty		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset lancar	1.069.038.004.851	1.359.047.670.026	Current assets
Aset tidak lancar	452.219.855.465	5.297.443.133	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(650.320.515.910)	(238.836.163.339)	Current liabilities
Liabilitas jangka panjang	(350.000.000.000)	(550.000.000.000)	Non-current liabilities
Aset neto	520.937.344.406	575.508.949.820	Net assets
Persentase kepemilikan	10%	30%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	52.093.734.440	172.652.684.946	Net assets of the associates
Total tercatat	52.093.734.440	172.652.684.946	Carrying amount

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES
(Continued)

	PT Izumi Sentul Realty		
	2023	2022	
Pendapatan	-	-	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	(2.736.972.317)	(7.451.333.720)	Operating expenses
Beban bunga	(52.031.796.911)	(64.901.062.307)	Finance expenses
Pendapatan bunga	195.963.814	157.045.305	Finance income
Pendapatan lain-lain, Neto	-	(1.327.648.380)	Other income, Net
Rugi sebelum pajak	(54.572.805.414)	(73.522.999.102)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total rugi komprehensif tahun berjalan	(54.572.805.414)	(73.522.999.102)	Total comprehensive loss for the year

	PT Sukses Pratama Gemilang		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset lancar	94.069.875.192	92.468.992.398	Current assets
Aset tidak lancar	20.288.903	20.288.903	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(8.438.642.855)	(6.849.316.110)	Current liabilities
Aset neto	85.651.521.240	85.639.965.191	Net assets
Persentase kepemilikan	50%	50%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	42.825.760.620	42.819.982.596	Net assets of the associates
Total tercatat	42.825.760.620	42.819.982.596	Carrying amount

	PT Sukses Pratama Gemilang		
	2023	2022	
Pendapatan	-	-	Revenues
Beban pokok pendapatan	-	-	Cost of revenues
Beban usaha	(812.361.030)	(2.281.396.835)	Operating expenses
Pendapatan lain-lain, Neto	823.917.080	574.545.644	Other income, Net
Rugi sebelum pajak	11.556.050	(1.706.851.191)	Loss before tax
Pajak penghasilan	-	-	Income tax
Penghasilan komprehensif lain	-	-	Other comprehensive income
Total penghasilan (rugi) komprehensif tahun berjalan	11.556.050	(1.706.851.191)	Total comprehensive Income (loss) for the year

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama adalah sebagai berikut:

The summary of financial information of the Company principal joint venture are as follows:

	PT Langgeng Sakti Persada		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset lancar	2.869.124.083	2.869.124.083	Current assets
Aset tidak lancar	28.719.164.569	28.719.164.569	Non-current assets
Liabilitas jangka pendek	(103.132.950)	(103.132.950)	Current liabilities
Aset neto	31.485.155.702	31.485.155.702	Net assets
Persentase kepemilikan	50%	50%	Percentage ownership
Bagian aset neto entitas asosiasi	15.742.577.851	15.742.577.851	Net assets of the associates
Total tercatat	15.742.577.851	15.742.577.851	Carrying amount

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

Ikhtisar informasi keuangan ventura bersama adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

The summary of financial information of the Company principal joint venture are as follows: (Continued)

	PT Langgeng Sakti Persada		
	2023	2022	
Beban usaha	-	-	Operating expenses
Beban lain-lain, Neto	-	-	Other expense, Net
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	Total comprehensive income for the year

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD))

Berdasarkan akta Notaris No. 111 dari Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., tanggal 26 September 2017, Perusahaan mendirikan PT Sentul Summit Development dengan modal dasar sebesar 125.000 saham dan pada tanggal 2 November 2017 ditingkatkan menjadi sebesar 3.500.000 saham dengan nilai nominal Rp 1.000 per lembarnya.

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD))

Based on Notarial deed No. 111 of Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn., dated 26 September 2017, the Company established PT Sentul Summit Development with authorized capital of 125,000 shares and on 2 November 2017 increased to 3,500,000 shares with par value of Rp 1,000 each.

Pada tanggal 28 November 2017, Perusahaan menandatangani perjanjian pemesanan saham dan antar pemegang saham dengan Sumitomo Corporation (Sumitomo) untuk melakukan penempatan saham baru di PT Sentul Summit Development dari modal yang sebelumnya sebesar Rp 3.500.000.000 dan 100% saham dimiliki Perusahaan diubah menjadi Rp 333.000.000.000.

On 28 November 2017, the Company entered into share subscription and shareholders agreement with Sumitomo Corporation (Sumitomo) to undertake a new share placement at PT Sentul Summit Development which the previous amount of Rp 3,500,000,000 and 100% owned by the Company, changed to Rp 333,000,000,000.

Sumitomo dan Perusahaan sepakat kedua belah pihak akan menempatkan modal mereka ke PT Sentul Summit Development dengan komposisi Sumitomo sebesar Rp 233.100.000.000 (70%) dan Perusahaan sebesar Rp 99.900.000.000 (30%).

Sumitomo and the Company agreed that both parties would inject capital to PT Sentul Summit Development with the composition of Sumitomo amounting to Rp 233,100,000,000 (70%) and the Company amounting to Rp 99,900,000,000 (30%).

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan dengan PT Sentul Summit Development tanggal 5 Desember 2017, Perusahaan menjual properti ke SSD dengan total harga sebesar Rp 1.266.165.000.000.

Based on Binding Agreement with PT Sentul Summit Development dated 5 December 2017, the Company sold property to SSD for a total price of Rp 1,266,165,000,000.

Berdasarkan akta No. 3 yang dibuat oleh Mina NG, S.H., M.Kn., tanggal 8 Februari 2018, PT Sentul Summit Development berganti nama menjadi PT Izumi Sentul Realty.

Based on Notarial deed No. 3 made by Mina NG, S.H., M.Kn., dated 8 February 2018, PT Sentul Summit Development associate changed its name to PT Izumi Sentul Realty.

Berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 170.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 170.000.000.000. Dari peningkatan modal disetor tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 51.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 51.000.000.000.

Based on Notarial deed No. 42 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 23 April 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 170,000,000 shares, with value amounting to Rp 170,000,000,000. From additional paid up capital above, the Company increased the paid up capital as 51,000,000 shares with value amounting to Rp 51,000,000,000.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Dahulu PT Sentul Summit Development (SSD)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta No. 25 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 13 Desember 2019, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 70.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 70.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 21.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 21.000.000.000.

Berdasarkan akta No. 34 yang dibuat oleh Angela Meilany Basiroen, S.H., tanggal 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty telah melakukan peningkatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal Rp 54.000.000.000. Dari peningkatan modal tersebut, Perusahaan melakukan penempatan modal disetor sebesar 54.000.000 lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 54.000.000.000, sebelumnya PT Izumi sudah meningkatkan modal disetor sebesar 126.000.000 lembar saham yang diambil oleh PT Sumitomo Corp sebesar 81.000.000 lembar saham dan PT Hankyu Hanshin Properties Corp sebesar 45.000.000 lembar saham, secara persentase Perusahaan tetap sebesar 30%.

Berdasarkan akta No. 52 yang dibuat oleh Buchari Hanafi, SH., tanggal 28 Juni 2023, Perusahaan menjual kepemilikan 150.600.000 lembar saham seri A di ISR kepada PT Graha Harmoni Investama sebesar Rp 150.600.000.000, yang mewakili 20% dari total saham ISR dengan harga Rp 150.600.000, sehingga terdapat rugi atas penjualan saham ISR sebesar Rp 150.449.400.000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

Investasi BJA atas 300 saham SPG, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 29 tanggal 15 Maret 2011 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

Investasi BJA atas 5.000 saham SLS, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 113 tanggal 13 September 2013 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan SLS.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Izumi Sentul Realty (ISR) (Formerly PT Sentul Summit Development (SSD)) (Continued)

Based on Notarial deed No. 25 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 13 December 2019, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 70,000,000 shares, with value amounting to Rp 70,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 21,000,000 shares with value amounting to Rp 21,000,000,000.

Based on Notarial deed No. 34 made by Angela Meilany Basiroen, S.H., dated 18 September 2020, PT Izumi Sentul Realty increased the paid-up capital by 54,000,000 shares, with value amounting to Rp 54,000,000,000. From additional paid up capital above, the company increased the paid up capital as 54,000,000 shares with value amounting to Rp 54,000,000,000, previously PT Izumi had increased the paid in capital of 126,000,000 shares subscribed by PT Sumitomo Corp by 81,000,000 shares and PT Hankyu Hanshin Properties Corp by 45,000,000 shares, the percentage of the company remained at 30%.

Based on Notarial Deed No. 52 by Buchari Hanafi, S.H., dated 28 June 2023, the Company sold its ownership of 150,600,000 series A in ISR to PT Graha Harmoni Investama for Rp 150,600,000,000, representing 20% of the total shares of ISR at a price of Rp 150,600,000, resulting in a loss on the sale of ISR shares amounting to Rp 150,449,400,000.

PT Sukses Pratama Gemilang (SPG)

BJA's investment of 300 shares of SPG, representing 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 29 dated 15 March 2011 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of SPG.

PT Serumpun Lestari Sejahtera (SLS)

BJA has investment of 5,000 shares on SLS, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 113 dated 13 September 2013 by Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policies of SLS.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Group Seventy Asia (GSA)

Berdasarkan Akta Pendirian Notaris Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 tanggal 25 Januari 2016 yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. AHU-004527.AH.01.01 tanggal 26 Januari 2016, dijelaskan bahwa Grup 70 International Inc. sepakat untuk mendirikan GSA, dengan kepemilikan Perusahaan sebanyak 5.085 saham sejumlah Rp 5.085.000.000 dengan 45% kepemilikan.

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

Investasi BJA atas 300 saham BEP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 152 tanggal 20 Desember 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

Investasi BJA atas 300 saham CBU, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 52 tanggal 13 Juni 2013 dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

Investasi BJA atas 15.750 saham LSP, yang merupakan 50% dari total saham yang ditempatkan. Penyertaan BJA tersebut berdasarkan akta Notaris No. 56 tanggal 19 November 2012 dari Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., pengganti dari Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan. BJA tidak memiliki kendali atas kebijakan operasional dan keuangan LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Berdasarkan akta Notaris Utiék Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 tanggal 19 Juni 2006, RSRH menerbitkan saham baru sehingga mengakibatkan kepemilikan saham Perusahaan terdilusi dari 99,99% menjadi 48,00%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada RSRH tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada RSRH masing-masing sebesar Rp 14.999.999.000.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Group Seventy Asia (GSA)

Based on Notarial deed by Flora Elisabeth S.H., M.Kn., No. 4 dated 25 January 2016 that was approved by the Ministry of Law and Human Rights of the Republic of Indonesia in his Decision Letter No. AHU-004527.AH.01.01 dated 26 January 2016, explained that the Group 70 International Inc agreed to establish GSA, with the Company's ownership of 5,085 shares or amounting to Rp 5,085,000,000 with 45% ownership.

PT Bintang Emerald Perdana (BEP)

BJA's investment over 300 shares of BEP, which is 50% of the total shares issued. The BJA investment based on Notarial deed No. 152 dated 20 December 2012 of Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of BEP.

PT Cakrawala Bintang Unggulan (CBU)

BJA has investment of 300 shares on CBU, which is 50% of total outstanding shares. The investment of BJA was based on Notarial deed No. 52 dated 13 June 2013 by Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of CBU.

PT Langgeng Sakti Persada (LSP)

BJA's investment of 15,750 shares of LSP, which represents 50% of the total shares issued. The BJA's investment based on Notarial deed No. 56 dated 19 November 2012 from Jimmy Tanal, S.H., M.Kn., replacement of Hasbullah Abdul Rasyid, S.H., M.Kn., Notary in South Jakarta. BJA does not have control over the operational and financial policy of LSP.

PT Royal Sentul Resort Hotel (RSRH)

Based on Notarial deed Utiék Rochmuljati Abdurachman, S.H., No. 5 dated 19 June 2006, RSRH issuing new shares, resulting in the Company's ownership was diluted from 99.99% to 48.00%.

Furthermore, the Company's investment in RSRH stated based on equity method that effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in RSRH amounted to Rp 14,999,999,000, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

11. INVESTASI PADA ENTITAS ASOSIASI (Lanjutan)

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Berdasarkan akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 51 tanggal 30 Juni 2006, Perusahaan telah menjual 45.000 saham JPE kepada pihak ketiga dan diperjelas kembali oleh akta Notaris Ny. Rose Takarina, S.H., No. 42 tanggal 21 Oktober 2009. Setelah pengalihan tersebut, persentase pemilikan efektif Perusahaan di JPE yang sebelumnya 60% terdilusi menjadi 42%.

Selanjutnya penyertaan Perusahaan pada JPE tersebut dinyatakan berdasarkan metode ekuitas (*equity method*) efektif dari tanggal dilusi tersebut dengan menggunakan nilai tercatat sebagai biaya perolehan baru.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, Perusahaan mencadangkan penyisihan penurunan seluruh nilai investasi atas penyertaan pada JPE masing-masing sebesar Rp 105.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, nilai tercatat investasi untuk JPE masing-masing sebesar nihil.

11. INVESTMENT IN ASSOCIATES ENTITIES (Continued)

PT Jakarta Polo and Equestrian (JPE)

Based on Notarial deed by Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 51 dated 30 June 2006, the Company has sold 45,000 shares of JPE to third party and clarified by deed of Notarial Mrs. Rose Takarina, S.H., No. 42 dated 21 October 2009. After this acquisition, the Company's effective ownership percentage in the previous JPE was diluted by 60% to 42%.

Furthermore, the Company's investment in the JPE stated based on the equity method effective from the date of such dilution by using the value recorded as the new acquisition cost.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company accrued the entire value of the investment allowance for impairment of investment in JPE Rp 105,000,000, respectively.

As of 31 December 2023 and 2022, the carrying value of investment of JPE is nil, respectively.

12. ASET TETAP

31 Desember 2023	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Penambahan/ <i>Additions</i>	Pengurangan/ <i>Deductions</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	31 December 2023
Nilai perolehan Pemilikan langsung						<i>Costs</i> <i>Direct ownership</i>
T a n a h	28.625.823.187	-	(17.101.800.000)	14.700.000.000	26.224.023.187	<i>Land</i>
Bangunan	204.504.020.747	48.379.362.440	(11.606.384.393)	29.110.988.794	270.387.987.588	<i>Buildings</i>
Instalasi air bersih	57.758.867.018	-	-	-	57.758.867.018	<i>Water installation</i>
Peralatan proyek	5.191.628.085	1.048.442.382	(1.212.779.876)	9.165.196.502	14.192.487.093	<i>Project equipments</i>
Alat-alat pengangkutan	13.657.385.928	768.298.541	(2.830.841.003)	(13.349.993)	11.581.493.473	<i>Transportation equipments</i>
Peralatan dan perabot kantor	45.019.202.798	3.384.224.755	(4.471.026.893)	658.731.953	44.591.132.613	<i>Furnitures and fixtures</i>
Aset dalam penyelesaian	39.877.396.257	13.690.304.781	(6.681.709.888)	(31.091.876.652)	15.794.114.498	<i>Construction-in-progress</i>
T o t a l	394.634.324.020	67.270.632.899	(43.904.542.053)	22.529.690.604	440.530.105.470	<i>T o t a l</i>
Akumulasi penyusutan Pemilikan langsung						<i>Accumulated depreciation</i> <i>Direct ownership</i>
Bangunan	73.405.448.364	12.665.060.482	(913.248.232)	(103.772.682)	85.053.487.932	<i>Buildings</i>
Instalasi air bersih	50.179.023.409	1.176.799.794	-	(6.067.245)	51.349.755.958	<i>Water installation</i>
Peralatan proyek	4.853.551.509	763.919.217	(688.255.965)	9.134.092.299	14.063.307.060	<i>Project equipments</i>
Alat-alat pengangkutan	13.346.102.225	126.536.842	(2.083.635.739)	238.097	11.389.241.425	<i>Transportation equipments</i>
Peralatan dan perabot kantor	42.201.366.399	1.665.939.582	(3.104.375.509)	120.695.115	40.883.625.587	<i>Furnitures and fixtures</i>
T o t a l	183.985.491.906	16.398.255.917	(6.789.515.445)	9.145.185.584	202.739.417.962	<i>T o t a l</i>
Nilai tercatat	210.648.832.114				237.790.687.508	<i>Carrying amount</i>

12. PROPERTY AND EQUIPMENT

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

12. ASET TETAP (Lanjutan)

12. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

31 Desember 2022	Saldo awal/ Beginning balance	Penambahan/ Additions	Pengurangan/ Deductions	Reklasifikasi/ Reclassification	Saldo akhir/ Ending balance	31 December 2022
Nilai perolehan						Costs
Pemilikan langsung						Direct ownership
Tanah	28.625.823.187	-	-	-	28.625.823.187	Land
Bangunan	160.704.485.891	1.248.623.569	-	42.550.911.287	204.504.020.747	Buildings
Instalasi air bersih	64.575.163.928	-	(6.816.296.910)	-	57.758.867.018	Water installation
Peralatan proyek	5.127.445.415	64.182.670	-	-	5.191.628.085	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	14.567.585.928	-	(910.200.000)	-	13.657.385.928	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	43.316.308.908	673.107.644	-	1.029.786.246	45.019.202.798	Furnitures and fixtures
Aset dalam penyelesaian	57.035.541.884	22.182.661.161	(1.855.762.700)	(37.485.044.088)	39.877.396.257	Construction-in-progress
T o t a l	373.952.355.141	24.168.575.044	(9.582.259.610)	6.095.653.445	394.634.324.020	T o t a l
Akumulasi penyusutan						Accumulated depreciation
Pemilikan langsung						Direct ownership
Bangunan	64.223.329.068	9.080.429.881	-	101.689.415	73.405.448.364	Buildings
Instalasi air bersih	55.586.798.461	1.408.521.858	(6.816.296.910)	-	50.179.023.409	Water installation
Peralatan proyek	4.193.438.902	660.112.607	-	-	4.853.551.509	Project equipments
Alat-alat pengangkutan	13.808.315.893	294.158.214	(756.371.882)	-	13.346.102.225	Transportation equipments
Peralatan dan perabot kantor	41.001.403.793	1.199.962.606	-	-	42.201.366.399	Furnitures and fixtures
T o t a l	178.813.286.117	12.643.185.166	(7.572.668.792)	101.689.415	183.985.491.906	T o t a l
Nilai tercatat	195.139.069.024				210.648.832.114	Carrying amount

Beban penyusutan dibebankan ke dalam beban pokok pendapatan, beban penjualan dan beban umum dan administrasi masing-masing pada tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Depreciation expenses charged to cost of revenues, selling expenses and general and administrative expenses for the year ended 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Beban pokok pendapatan (Catatan 27)	3.976.078.871	3.522.579.003	Cost of revenue (Note 27)
Beban umum dan administrasi (Catatan 29)	12.422.177.046	9.120.606.163	General and administrative expenses (Note 29)
T o t a l	16.398.255.917	12.643.185.166	T o t a l

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, rincian persentase penyelesaian dan estimasi waktu penyelesaian untuk aset dalam pembangunan adalah sebagai berikut:

As of 31 December 2023 and 2022, the details of percentage of completion and estimates completion dates of constructions in progress are as follows:

31 Desember 2023	Persentase penyelesaian/ Percentage of completion	Nilai tercatat/ Carrying value	Estimasi waktu penyelesaian/ Estimated time of completion	31 December 2023
Bangunan	30%	15.794.114.498	Juli 2024 - April 2025/ 2024 - April 2025	Buildings
31 Desember 2022	Persentase penyelesaian/ Percentage of completion	Nilai tercatat/ Carrying value	Estimasi waktu penyelesaian/ Estimated time of completion	31 December 2022
Bangunan	30% - 99,2%	39.877.396.257	Maret - Desember 2023/ March - December 2023	Buildings

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

12. ASET TETAP (Lanjutan)

Hak legal atas tanah berupa HGB atas nama Grup berjangka waktu 20-30 tahun yang akan jatuh tempo pada tahun 2011-2033. Manajemen berkeyakinan tidak terdapat kesulitan dalam perpanjangan HGB.

Semua aset tetap pada periode pelaporan telah digunakan secara penuh untuk mendukung aktivitas operasi entitas. Aset tersebut belum sepenuhnya disusutkan, dan tidak terdapat aset yang disusutkan penuh yang masih digunakan entitas di dalam operasinya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, aset tetap berupa bangunan serta peralatan dan perabot kantor diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 159.668.469.000 dan Rp 158.064.285.605. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas aset yang dipertanggungkan.

Berdasarkan evaluasi manajemen, tidak terdapat penurunan atas nilai aset tetap Perusahaan dan entitas anak masing-masing pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Rincian atas laba atas penjualan dan penghapusan aset tetap adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Biaya perolehan	731.275.098	7.726.496.910	Acquisition cost
Akumulasi penyusutan	(731.275.098)	(7.572.668.792)	Accumulated depreciation
Nilai tercatat	-	153.828.118	Carrying amount
Harga jual	<u>189.189.189</u>	<u>7.111.296.910</u>	Selling price
Laba atas penjualan aset tetap (Catatan 30)	<u>189.189.189</u>	<u>6.957.468.792</u>	Gain on sale of property and equipment (Note 30)

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, Grup menghapus aset tetap berupa bangunan dalam penyelesaian masing-masing sebesar Rp 443.937.285 dan Rp 1.855.762.700 ke beban pokok pendapatan.

12. PROPERTY AND EQUIPMENT (Continued)

The legal rights over the land in the form of HGB under the name of the Group have periods of 20-30 years, which expired on 2011-2033. Management believes that there will be no difficulty in the extension of the landright.

All of the property and equipment as at the reporting period are fully used to support the entity's operation activities. Those assets are not yet fully depreciated, and there's no fully depreciated assets that are still used by the entity in its operation.

As of 31 December 2023 and 2022, buildings and furnitures and fixtures are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount of approximately Rp 159,668,469,000 and Rp 158,064,285,605, respectively. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on the evaluation of the management, there is no impairment in the value of the Company and subsidiaries' property and equipment as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

Details of gain on sale and disposal of property and equipment are as follows:

As of 31 December 2023 and 2022, the Group disposed property and equipment of construction in progress amounting to Rp 443,937,285 and Rp 1,855,762,700 to cost of revenues.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI

13. INVESTMENT PROPERTY

	Saldo awal/ <i>Beginning balance</i>	Pengurangan/ <i>Deduction</i>	Nilai wajar yang diakui dalam laba rugi/ <i>The fair value recognized in profit or loss</i>	Reklasifikasi/ <i>Reclassification</i>	Saldo akhir/ <i>Ending balance</i>	
31 Desember 2023						31 December 2023
Bangunan Alana	230.508.000.000	-	80.326.573.296	-	310.834.573.296	<i>Alana's building</i>
Tanah Taman Budaya	-	-	474.762.829.000	21.205.171.000	495.968.000.000	<i>Taman Budaya's Land</i>
T o t a l	230.508.000.000	-	555.089.402.296	21.205.171.000	806.802.573.296	T o t a l
31 Desember 2022						31 December 2022
Bangunan Alana	231.674.611.133	-	(1.166.611.133)	-	230.508.000.000	<i>Alana's building</i>

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Bangunan Alana yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Latief Hanief dan Rekan, dengan report No. 00671/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2024 tanggal 28 Maret 2024, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas dengan nilai wajar sebesar Rp 310.834.573.296. Pada tanggal 31 Desember 2022 Perusahaan menggunakan dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report No. 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 tanggal 27 Maret 2023, dengan menggunakan metode pendekatan perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 230.508.000.000.

As of 31 December 2023, the Company used the basis for the assessment of Alana's Building carried out by KJPP independent appraisers Latief Hanief and Partners, with report No. 00671/2.0001-01/PI/03/0232/1/III/2024 dated 28 March 2024, the approach used is the income approach with discounted cash flow method with fair value amounted to Rp 310,834,573,296. As of 31 December 2022, the Company used the basis for the assessment carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00115/2.0068-00/PI/10/0525/1/III/2023 dated 27 March 2023, using the market data comparison approach with gradual sales method with fair value amounted to Rp 230,508,000,000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan menggunakan dasar penilaian untuk Tanah Taman Budaya yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan, dengan report No. 00089/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2024 tanggal 5 Maret 2024, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar dengan penjualan bertahap dengan nilai wajar sebesar Rp 495.968.000.000.

As of 31 December 2023, the Company used the basis for the assessment of Taman Budaya's Land carried out by KJPP independent appraisers Susan Widjojo and Partners, with report No. 00089/2.0068-00/PI/03/0525/1/III/2024 dated 5 March 2024, the approach used is the market approach with the market data comparison method with fair value amounted to Rp 495,968,000,000.

Estimasi nilai wajar dengan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya dikategorikan level 2 berdasarkan tingkat input pengukuran nilai wajar. Pendapatan yang dihasilkan dari properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 18.993.524.781 dan Rp 17.546.504.926 (Catatan 26). Beban pokok pendapatan yang dapat diatribusikan langsung kepada properti investasi untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 2.612.131.355 dan Rp 2.504.292.025 (Catatan 27).

The estimated fair value based on income approach and cost approach is classified as level 2 based on the level input used in the in the fair value measurement revenues generated from investment property for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 18,993,524,781 and Rp 17,546,504,926 (Note 26). Cost of revenues directly attributable to the investment property for the year ended 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 2,612,131,355 dan Rp 2,504,292,025 (Note 27).

Nilai wajar properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 806.802.573.296 dan Rp 230.508.000.000.

The fair value of investment property as of 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 806,802,573,296 and Rp 230,508,000,000, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

13. PROPERTI INVESTASI (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 properti investasi atas bangunan Alana diasuransikan terhadap risiko kebakaran, banjir dan risiko kerugian lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan masing-masing sekitar Rp 477.960.000.000. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutupi kemungkinan kerugian atas properti investasi yang dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan penelaahan manajemen, tidak terdapat kejadian atau perubahan-perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai properti investasi pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 Perusahaan melakukan reklasifikasi persediaan tanah Taman Budaya sebesar Rp 21.205.171.000 menjadi properti investasi sesuai dengan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

13. INVESTMENT PROPERTY (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022 investment property of Alana's Building are covered by insurance against losses by fire, flood and other risks (*all risks*) with a total coverage amount each of approximately Rp 477,960,000,000. Management believes that the existing insurance coverage is adequate to cover possible losses that may arise from the insured risks.

Based on management's assessments, there is no events or changes in circumstances indicate an impairment of investment property as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2023, the Company reclassified inventory of Taman Budaya amounting to Rp 21,205,171,000 into investment property in accordance with the valuation conducted by independent appraisers KJPP Susan Widjojo dan Rekan.

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA

14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Dana yang dibatasi penggunaannya	88.258.811.183	17.238.433.914	<i>Restricted funds</i>
Uang jaminan dapat dikembalikan	15.959.082.994	15.907.314.330	<i>Refundable deposits</i>
Piutang lain-lain - pihak ketiga (Catatan 7)	4.791.183.750	326.842.963.764	<i>Other receivable - third parties (Note 7)</i>
Piutang non-usaha pihak berelasi (Catatan 33)	35.292.782.044	28.292.782.044	<i>Non-trade receivable related parties (Note 33)</i>
Obligasi	1.000.000.000	10.400.000.000	<i>Obligation</i>
Saham	7.708.897	208.897	<i>Share</i>
T o t a l	145.309.568.868	398.681.702.949	T o t a l

Dana yang Dibatasi Penggunaannya

Restricted Funds

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Nationalnobi Tbk	78.287.424.400	-	<i>PT Bank Nationalnobi Tbk</i>
PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk	6.024.300.789	6.743.585.183	<i>PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank Syariah Indonesia Tbk	1.560.750.000	-	<i>PT Bank Syariah Indonesia Tbk</i>
PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk	1.487.743.036	-	<i>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk</i>
PT Bank KB Bukopin Tbk	898.592.958	898.592.959	<i>PT Bank KB Bukopin Tbk</i>
PT Bank Mandiri (Persero) Tbk	-	7.957.206.393	<i>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk</i>
PT Bank Central Asia Tbk	-	1.629.049.379	<i>PT Bank Central Asia Tbk</i>
PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk	-	10.000.000	<i>PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk</i>
T o t a l	88.258.811.183	17.238.433.914	T o t a l

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

14. ASET KEUANGAN TIDAK LANCAR LAINNYA (Lanjutan)

Pada tahun 2023 Perusahaan membeli obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor seri MLD23124IDR sebesar Rp 500.000.000 jatuh tempo 28 Juni 2026 dengan tingkat suku bunga 5,500%. Pada tahun 2022 Perusahaan membeli obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor seri MLD20136IDR sebesar Rp 500.000.000 jatuh tempo 31 Agustus 2025 dengan tingkat suku bunga 5,900%, nomor FR0089 sebesar Rp 2.500.000.000 jatuh tempo pada 15 Agustus 2051 dengan tingkat suku bunga 6,875%, nomor FR0065 sebesar Rp 4.400.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,625% dan dari PT Bank Central Asia Tbk dengan nomor FR0065 sebesar Rp 3.000.000.000 jatuh tempo pada 15 Mei 2033 dengan tingkat suku bunga 6,630%.

Pada tahun 2023 Perusahaan mencairkan obligasi dari PT Bank CIMB Niaga Tbk dengan nomor FR0089 sebesar Rp 2.500.000.000, nomor FR0065 sebesar Rp 4.400.000.000 dan dari PT Bank Central Asia Tbk dengan nomor FR0065 sebesar Rp 3.000.000.000.

Dana Grup yang ditempatkan pada beberapa bank pada 31 Desember 2023 dan 2022 merupakan dana pencairan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari konsumen yang tidak bisa digunakan oleh Grup berdasarkan pernyataan yang tercantum dalam Perjanjian Jual Beli antara Grup dengan bank.

**14. OTHER NON-CURRENT FINANCIAL ASSETS
(Continued)**

In 2023, the Company bought obligation from PT Bank CIMB Niaga Tbk with bond series number MLD23124IDR amounting to Rp 500,000,000 will mature until 28 June 2026 with interest rate of 5.500%. In 2022, the Company bought obligation from PT Bank CIMB Niaga Tbk with bond series number MLD20136IDR amounting to Rp 500,000,000 will mature until 31 August 2025 with interest rate of 5.900%, bond series number FR0089 amounting to Rp 2,500,000,000 will mature until 15 August 2051 with interest rate of 6.875%, bond series number FR0065 amounting to Rp 4,400,000,000 will mature until 15 May 2033 with interest rate of 6.625% and from PT Bank Central Asia Tbk with number FR0065 amounting to Rp 3,000,000,000 due on 15 May 2033 with the interest rate of 6.630%.

In 2023, the Company redeemed bonds from PT Bank CIMB Niaga Tbk with number FR0089 amounting to Rp 2,500,000,000, number FR0065 amounting to Rp 4,400,000,000 and from PT Bank Central Asia Tbk with number FR0065 amounting to Rp 3,000,000,000.

The Groups' funds which were placed in several banks as of 31 December 2023 and 2022 were disbursement of Kredit Pemilikan Rumah (KPR) funds from customers that are not available for use by the Group in accordance with the terms of the Financing Agreement between the Group with bank.

15. PINJAMAN

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek

	31 Desember 2023/ 31 December 2023
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	944.842.384.800
PT Bank Nationalnoba Tbk	19.983.000.000
PT Bank KB Bukopin Tbk	19.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-
T o t a l	983.825.384.800

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Entitas anak

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 tanggal 18 Desember 2019, GGEA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand* (PTXOD) dari Mayapada dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 100.000.000.000 berjangka waktu satu tahun.

15. L O A N S

a. Short-Term Bank Loans

	31 Desember 2022/ 31 December 2022
PT Bank Mayapada Internasional Tbk	430.000.000.000
PT Bank Nationalnoba Tbk	-
PT Bank KB Bukopin Tbk	19.000.000.000
PT Bank Pan Indonesia Tbk	19.992.251.930
T o t a l	468.992.251.930

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Subsidiary

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 119 dated 18 December 2019, GGEA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) from Mayapada with a maximum amount of Rp 100,000,000,000 with term of one year.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (Lanjutan)

GGEA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya atas nama Perusahaan, entitas induk seluas 3,57 hektar yang terletak di Desa Sumur Batu, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

Pada tanggal 20 Januari 2023, berdasarkan surat No. 0026/Pers/AOD/I/2023, Mayapada menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Tetap On Demand II (PTXOD II) milik GGEA sampai dengan tanggal 20 Desember 2023. Sampai dengan tanggal pelaporan keuangan, perjanjian ini telah diperpanjang (Catatan 40).

Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing nihil dan sebesar Rp 100.000.000.000. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat pembayaran pokok pokok pinjaman.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo pinjaman GGEA masing-masing sebesar Rp 200.000.000.000.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 tanggal 12 Agustus 2021, GRSA memperoleh kredit pinjaman tetap *on demand* (PTXOD) I dan PTXOD II dari Mayapada dengan maksimum pinjaman masing-masing sebesar Rp 130.000.000.000 dan Rp 100.000.000.000, berjangka waktu satu tahun.

Berdasarkan akta No. 6 yang dibuat oleh Sunarni S.H., pada tanggal 10 Agustus 2023 pinjaman ini diperpanjang sampai dengan 19 Agustus 2024. Akta ini juga memuat pembebasan jaminan tanah berupa 6 bidang tanah dengan total luasan 102,8 hektar serta memberikan jaminan tambahan berupa 162 bidang tanah terletak di Desa Karang Tengah dengan total luasan 104,93 hektar (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Oktober 2023, berdasarkan persesuaian No. 0494/Pers/AOO/X/2023, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 31 Oktober 2024 dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 19 Agustus 2024 dengan bunga 14% per tahun.

15. L O A N S (Continued)

a. *Short-Term Bank Loans* (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Gunung Geulis Elok Abadi (GGEA) (Continued)

GGEA pledged land with building in the name of the Company, its parent entity covering an area of 3.57 hectare located in Sumur Batu Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province (Note 9).

On 20 January 2023, based on letter No. 0026/Pers/AOD/I/2023, Mayapada agreed to extend the maturity of Fixed Loan On Demand II (PTXOD II) owned by GGEA until 20 December 2023. Until the reporting date, this agreement has been extended (Note 40).

As of 31 December 2023 and 2022 total proceeds amounted to nil and Rp 100,000,000,000, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 there is no payment of principle loan.

As of 31 December 2023 and 2022 GGEA outstanding loan amounted to Rp 200,000,000,000 respectively.

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

According to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42 dated 12 August 2021, GRSA obtained a credit facility fixed loan (PTXOD) I and PTXOD II from Mayapada with a maximum amount of Rp 130,000,000,000 and Rp 100,000,000,000, respectively, with term of one year.

According to deed No. 6 by Sunarni S.H., dated 10 August 2023, this loan was extended until 19 August 2024. This deed also contains the release of land guarantees in the form of 6 plots of land with a total area of 102.8 hectare and provides additional guarantees of 162 plots of land located in Karang Tengah Village with a total area of 104.93 hectare (Note 15b).

On 31 October 2023, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (PTA) I and II facilities to become PTA amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2023 until 19 August 2024 with an interest rate of 14% per annum.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) (Catatan 15b).

Pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp 80.340.000.000. Tidak terdapat pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 saldo pinjaman GRSA masing-masing sebesar Rp 744.842.384.800 dan Rp 230.000.000.000.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas Anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA memperoleh fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, fasilitas pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 20 Februari 2015. BJA menjaminkan asset berupa tanah seluas 117,06 hektar, fidusia piutang penjualan untuk produk Perusahaan dan personal guarantee atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala (Catatan 9). Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Februari 2023.

Berdasarkan perjanjian, BJA diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu nilai pasar agunan dengan *outstanding* pinjaman tidak kurang dari 130%.

Pada tanggal 15 Februari 2023, berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit, No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk menyetujui untuk memberikan perpanjangan jatuh tempo Pinjaman Rekening Koran (PRK) milik PT Bukit Jonggol Asri, entitas anak, sampai dengan tanggal 20 Mei 2023.

Berdasarkan SKL No. 0879/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023 dari PT Bank Pan Indonesia Tbk, BJA telah melunasi seluruh saldo pinjamannya.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

This loan is cross collateral with Fixed Installment Loan (FIL) (Note 15b).

As of 31 December 2023 and 2022 total proceeds amounted to nil and Rp 80,340,000,000, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 there is no payment of principle loan.

As of 31 December 2023 and 2022 GRSA outstanding loan amounted to Rp 744,842,384,800 and Rp 230,000,000,000.

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly Kota Ulung Selaras (KUS))

According to deed of Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, BJA has Overdraft Facility Agreement (OLA) with a maximum loan amounting to Rp 20,000,000,000, this loan facility will mature until 20 February 2015. BJA guarantees land area of 117.06 hectare, fiduciary receivables of sale for the Company's products and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala (Note 9). This agreement already has been extended several times, last extention based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 February 2023.

Based on the agreement, BJA is required to maintain the financial covenant, which is the market value of collateral with outstanding loans of not less than 130%.

On 15 February 2023, based on Change of Credit Agreement No. 013/CIB/PK/S/II/23, PT Bank Pan Indonesia Tbk agreed to provides extension of maturity date of Overdraft Loan Agreement (PRK) owned by PT Bukit Jonggol Asri, a subsidiary, until 20 May 2023.

Based on SKL No. 0879/CIB/EXT/23 dated 14 June 2023 from PT Bank Pan Indonesia Tbk, BJA has paid off the loan balance.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

a. Pinjaman Bank Jangka Pendek (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar nihil dan Rp 19.992.251.930.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Perusahaan

Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 10.000.000.000 dari Bukopin. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014, Perusahaan mendapat pinjaman senilai Rp 9.000.000.000. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali, yang terakhir berdasarkan surat persetujuan perpanjangan kredit No. 064/DIBAIV/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023, pinjaman ini telah diperpanjang sampai dengan 30 Oktober 2024.

Perusahaan menjaminkan rekening atas nama PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Dahulu PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)) sebesar Rp 19.000.000.000 (Catatan 7b).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.000.000.000.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK) senilai Rp 20.000.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2024 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15b).

Pada tanggal 31 Desember 2023, terdapat pembayaran pokok pinjaman sebesar Rp 17.000.000.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 19.983.000.000 dan nihil.

15. L O A N S (Continued)

a. Short-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, BJA outstanding loan amounted to nil and Rp 19,992,251,930, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

The Company

Based on Credit Agreement No. XLIV/045/BUKI/PK-REG/VII/2014 dated 24 July 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 10,000,000,000. Based on Credit Agreement No. XLIV/102/BUKI/PK-REG/X/2014 dated 28 October 2014, the Company obtain loan from Bukopin amounting to Rp 9,000,000,000. This loan has been extended several times, the latest based on the approval letter of credit extension No. 064/DIBAIV/X/2023 dated 30 October 2023, this loan has been extended until 30 October 2024.

The Company pledged bank statement in the name of PT Natura City Developments Tbk (NCD) (Formerly PT Serpong Karya Cemerlang (SKC)), amounting to Rp 19,000,000,000 (Note 7b).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,000,000,000, respectively.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement No. 79 dated 22 December 2023, The Company obtained an overdraft loan facility (PRK) amounting to Rp 20,000,000,000 with a period of 12 months from 29 December 2023 until 29 December 2024 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15b).

As of 31 December 2023 there is principal payment amounted Rp 17,000,000.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 19,983,000,000 and nil, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

15. L O A N S (Continued)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang

b. Long-Term Bank Loans

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Mayapada			PT Bank Mayapada
Internasional Tbk	400.000.000.000	937.457.806.280	Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	387.500.000.006	387.500.000.006	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha			PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	255.000.000.000	300.000.000.000	Internasional Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	30.000.000.000	-	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	3.357.076.681	4.893.338.754	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	7.111.191.615	PT Bank Pan Indonesia Tbk
T o t a l	<u>1.075.857.076.687</u>	<u>1.636.962.336.655</u>	T o t a l
Bagian pinjaman bank jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	Current maturities of long term bank loan
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Artha Graha			PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	82.500.000.000	45.000.000.000	Internasional Tbk
PT Bank Mayapada			PT Bank Mayapada
Internasional Tbk	46.084.763.880	69.636.608.090	Internasional Tbk
PT QNB Indonesia Tbk	32.291.666.668	-	PT QNB Indonesia Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	10.000.000.000	-	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	2.656.629.800	1.553.144.537	PT Bank KB Bukopin Tbk
PT Bank Pan Indonesia Tbk	-	7.111.191.615	PT Bank Pan Indonesia Tbk
T o t a l	<u>173.533.060.348</u>	<u>123.300.944.242</u>	T o t a l
Pinjaman bank jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	Long-term bank loan, net of current maturities
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bank Mayapada			PT Bank Mayapada
Internasional Tbk	353.915.236.120	867.821.198.190	Internasional Tbk
PT Bank QNB Indonesia Tbk	355.208.333.338	387.500.000.006	PT Bank QNB Indonesia Tbk
PT Bank Artha Graha			PT Bank Artha Graha
Internasional Tbk	172.500.000.000	255.000.000.000	Internasional Tbk
PT Bank Nationalnobu Tbk	20.000.000.000	-	PT Bank Nationalnobu Tbk
PT Bank KB Bukopin Tbk	700.446.881	3.340.194.217	PT Bank KB Bukopin Tbk
T o t a l	<u>902.324.016.339</u>	<u>1.513.661.392.413</u>	T o t a l

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)

Perusahaan

The Company

Berdasarkan akta No. 132 dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 24 Juni 2022, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit investasi sebesar Rp 400.000.000.000 yang ditujukan untuk modal kerja. Jangka waktu pinjaman adalah 60 bulan atau sampai 1 Juli 2027 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan suku bunga 12% per tahun. Pada juni 2023 terdapat perubahan suku bunga menjadi 14 % per tahun.

Based on Notarial deed No. 132 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 24 June 2022, the Company obtained investment credit facility amounting to Rp 400,000,000,000 which is intended to working capital. The loan period is 60 months or until 1 July 2027 including grace period of 24 months with interest rate at 12% per annum. In June 2023 there is a change in the interest rate to 14% per annum.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan dan PT Bukit Jonggol Asri sebagai entitas anak menjaminkan tanahnya masing-masing seluas 29,30 hektar dan 29,45 hektar di desa Karang Tengah.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Mengubah bentuk hukum dan/atau status hukum Perusahaan;
- Perubahan anggaran dasar, susunan direksi, dan komisaris, susunan pemegang saham;
- Penyertaan atau investasi pada perusahaan lain;
- Pembagian keuntungan/dividen;
- Penggadaian saham kepada pihak lain;
- Penjaminan atas Barang Jaminan kepada pihak lain;
- Pembubaran/penghentian usaha; dan
- Penggabungan usaha/merger, akuisisi, konsolidasi, pemisahan dengan perusahaan lain, dan harus mengikut sertakan bank dalam setiap pengambilan keputusan.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 400.000.000.000.

Entitas Anak

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Berdasarkan akta No. 60 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., tanggal 19 Juli 2019, GRSA memperoleh fasilitas kredit Pinjaman Tetap Angsuran I (PTA I) sebesar Rp 340.000.000.000 yang ditujukan untuk tambahan modal kerja. Jangka waktu pinjaman terhitung dari tanggal 24 Juli 2019 sampai dengan 24 Juli 2025 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan Tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun.

Pada tanggal 10 Oktober 2019, berdasarkan akta No. 29 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan fasilitas kredit pinjaman Angsuran II (PTA II) sebesar Rp 200.000.000.000. Jangka waktu pinjaman terhitung dari tanggal 21 Oktober 2019 sampai dengan 21 Oktober 2025 termasuk masa tenggang 24 bulan dengan tingkat suku bunga sebesar 14% per tahun.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

The Company (Continued)

The Company and PT Bukit Jonggol Asri as a subsidiary pledged their land area of 29.30 hectare and 29.45 hectare in Karang Tengah Village.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Changing the legal form and/or legal status of the Company;
- Amendments to the articles of association, composition of directors and commissioners, composition of shareholders;
- Equity or investment in other companies;
- Distribution of profits/dividends;
- Pledge of shares to other parties;
- Guarantee for Collateral Items to other parties;
- Dissolution/cessation of business; And
- Business mergers/mergers, acquisitions, consolidations, separations with other companies, and must include bank in every decision making.

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 400,000,000,000, respectively.

Subsidiary

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA)

Based on Notarial deed No. 60 by Stephanie Wilamarta, S.H., dated 19 July 2019, GRSA obtained Fixed Installment Loan I (FIL I) facility amounting to Rp 340,000,000,000 which is intended to additional working capital. This loan period counted from 24 July 2019 until 24 July 2025 including the grace period of 24 months with interest rate at 14% per annum.

On 10 October 2019, based on Notarial deed No. 29 by Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA obtained additional Fixed Installment Loan II (FIL II) facility amounting to Rp 200,000,000,000. This loan period counted from 21 October 2019 until 21 October 2025 including the grace period of 24 months with interest rate at 14% per annum.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)**

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Pada tanggal 12 Agustus 2021, berdasarkan akta No. 42 yang dibuat oleh Stephanie Wilamarta, S.H., GRSA memperoleh tambahan masa tenggang sampai dengan 24 Juli 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA I dan tambahan masa tenggang sampai dengan 21 Oktober 2022 dengan tingkat suku bunga 12% untuk fasilitas PTA II.

GRSA menjaminkan sertifikat tanah berikut bangunan di atasnya dengan atas nama PT Sentul City Tbk, entitas induk masing-masing seluas 0,5 hektar dan 15,23 hektar yang terletak di Desa Citarunggul dan Desa Bojong Koneng (Catatan 9). Perusahaan menambah jaminan sertifikat tanah atas nama PT Maskapai Perkebunan Moelia seluas 64,8 hektar yang terletak di Desa Ciloto.

Pada tanggal 10 Agustus 2023, berdasarkan akta No. 6 yang dibuat oleh Sunarmi, S.H., GRSA melakukan pembebasan jaminan tanah berupa 6 bidang tanah dengan total luasan 102,8 hektar serta memberikan jaminan tambahan berupa 162 bidang tanah terletak di Desa Karang Tengah dengan total luasan 104,93 hektar (Catatan 15a).

Pada tanggal 31 Oktober 2023, berdasarkan persesuaian No. 0494/Pers/AOO/X/2023, terdapat perubahan fasilitas Pinjaman pinjaman Tetap Angsuran Line (PTA) I dan II menjadi PTA sebesar Rp 50.000.000.000 dengan jangka waktu selama 12 bulan terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 31 Oktober 2024 dan PTXOD III sebesar Rp 472.700.000.000 terhitung mulai tanggal 31 Oktober 2023 sampai dengan 19 Agustus 2024 dengan bunga 14%. Oleh karena itu, pada tanggal 31 Desember 2023, seluruh pinjaman jangka panjang GRSA akan menjadi pinjaman jangka pendek (Catatan 15a).

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Mengubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan kepemilikan saham mayoritas;
- Melakukan investasi atau penyertaan pada Perusahaan lain;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;

15. **L O A N S** (Continued)

b. **Long-Term Bank Loans** (Continued)

**PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)**

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

On 12 August 2021, according to deed of Credit Agreement Notarial Stephanie Wilamarta, S.H., No. 42, GRSA obtained additional grace period until 24 July 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL I facility and additional grace period until 21 October 2022 with interest rate at 12% per annum for FIL II facility.

GRSA pledged land with building in the name of PT Sentul City Tbk, its parent entity covering an area of 0.5 hectare and 15.23 hectare located in Citarunggul Village and Bojong Koneng Village, respectively (Note 9). The Company increased additional guarantee of land under the name of PT Maskapai Perkebunan Moelia with a total area of 64.8 hectare located in Ciloto Village.

According to deed of Credit Agreement Notarial Sunarmi, S.H., No. 6 dated 10 August 2023, GRSA release land guarantees of 6 plots of land with a total area of 102.8 hectare and provides additional guarantees of 162 plots of land located in Karang Tengah Village with a total area of 104.93 hectare (Note 15a).

On 31 October 2023, based on agreement No. 0494/Pers/AOO/X/2023, there was an amendment to the Fixed Installment Line Loan (FIL) I and II facilities to become FIL amounting to Rp 50,000,000,000 with a period of 12 months commencing on 31 October 2023 until 31 October 2024 and PTXOD III amounting to Rp 472,700,000,000 from 31 October 2023 until 19 August 2024 with an interest rate of 14%. Therefore, on 31 December 2023, all of the GRSA's long-term loans will become short-term loans (Note 15a).

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Change the articles of association, composition of the Board of Directors and Board of Commissioners;
- Conduct investments or inclusion in other companies;
- Distribute dividends to shareholders;
- Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Lanjutan)

Entitas Anak (Lanjutan)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Lanjutan)

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain: (Lanjutan)

- Menjaminkan aset, barang agunan dan/atau saham Perusahaan kepada siapapun;
- Membubarkan Perusahaan dan meminta dinyatakan bangkrut;
- Melakukan merger, akuisisi, pemisahan dengan Perusahaan lain.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman GRSA ke Mayapada adalah sebesar nihil dan Rp 537.457.806.280. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar Rp 22.615.421.480 dan Rp 2.542.193.720.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

Perusahaan

Perusahaan memperoleh pinjaman sindikasi berjangka dengan maksimum kredit USD 37.000.000 untuk *tranche-A*. Fasilitas ini akan didenominasi dalam mata uang Rupiah dan jumlah fasilitas akan ditentukan dalam Rupiah. Penarikan pertama dilakukan bulan November 2017. Pinjaman tersebut akan digunakan untuk membiayai kembali pinjaman bank yang ada.

Jangka waktu pinjaman adalah 8 tahun sejak tanggal penarikan pertama termasuk masa tenggang 12 bulan dengan tingkat bunga 11% per tahun.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 26,66 hektar yang terletak di desa Citaringgul, Bojong Koneng dan terdapat tambahan jaminan berupa tanah seluas 141,1 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Melakukan perubahan atas usaha Peminjam yang bersifat material tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Melakukan perubahan pengendali peminjam tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Mayapada Internasional Tbk (Mayapada)
(Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Graha Sejahtera Abadi (GRSA) (Continued)

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows: (Continued)

- Pledge assets, collateral goods and/or shares of the Company to any person;
- Dissolve the Company and ask to be declared bankrupt;
- Merge, acquire, doing business separation.

As of 31 December 2023 and 2022, GRSA's outstanding loan to Mayapada amounted to nil and Rp 537,457,806,280. As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to Rp 22,615,421,480 and Rp 2,542,193,720, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI)

The Company

The Company obtained syndication secured term loan facility with maximum credit amounting to USD 37,000,000 for *tranche-A*. The facility will be denominated in Rupiah and the amount of facility will be later determined in Rupiah. First drawdown was in November 2017. The loan will be used to refinance existing bank loan.

The loan period is 8 years from the first drawdown date including the grace period of 12 months with interest rate of 11% per annum.

The Company pledged its land with total area of 26.66 hectare located in Citaringgul village, Bojong Koneng and there additional pledged as land area of 141.1 hectare as collateral (Note 9).

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Make changes to the borrower's material business without the written consent of the lender;
- Make changes to the borrower's charter without the prior written consent of the lender;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- Menjadi penjamin bagi pihak lainnya tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman;
- Untuk memperpanjang pinjaman dengan pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman; dan
- Melakukan merger, akuisisi, penggabungan atau melakukan tindakan korporasi yang bersifat mayoritas tanpa persetujuan tertulis dari pemberi pinjaman.

Pada tanggal 19 Februari 2020, Perusahaan mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok. Perusahaan juga mengajukan permohonan skema relaksasi pembayaran sehubungan dengan Covid-19 dan restrukturisasi pinjaman.

Pada tanggal 31 Agustus 2020, Perusahaan mendapatkan persetujuan relaksasi Kredit dari PT Bank QNB Indonesia Tbk, sebagai berikut:

1. Penundaan pembayaran pokok diperpanjang sampai dengan 20 November 2020.
2. Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% dihitung sejak pembayaran bunga jatuh tempo 10 Juni 2020 sampai dengan 10 November 2020 (maka pada periode ini bunga yang dibayarkan hanya sebesar 2%).
3. Debitur wajib melunasi seluruh bunga dan pokok yang ditangguhkan pada 20 November 2020 kecuali disepakati lain berdasarkan kesepakatan tertulis yang dibuat oleh kreditur dan debitur.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu:

- *Gearing Ratio* maksimal 2,5 kali,
- *DSCR Ratio* minimum 1,1 kali,
- *Leverage Ratio* maksimum 5 kali.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Perusahaan dan QNBI sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai rencana perdamaian yang disetujui oleh Pengadilan Negeri tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 39).

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- Be a guarantor for the other without the written approval of the lender;
- Extend the loan with other parties without written approval from the lender; and
- Merge, acquire, merge or perform corporate actions of a majority without the prior written consent of the lender.

On 19 February 2020, the Company submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal Payment. The company is also applying for a payment relaxation scheme in connection with Covid-19 and loan restructuring.

On 31 August 2020, the Company obtained approval for Credit relaxation from PT Bank QNB Indonesia Tbk, as follows:

1. The postponement of principal payment is extended until 20 November 2020.
2. The postponement of interest payments of 9% is counted since the interest payment is due to 10 June 2020 until 10 November 2020 (so in this period the interest paid is only 2%).
3. The debtor is required to pay all the interest and principal that is deferred on 20 November 2020 unless agreed otherwise based on a written agreement made by the creditor and debtor.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the financial covenant, which is:

- *Gearing Ratio* maximum of 2.5 times,
- *DSCR Ratio* minimum 1.1 times,
- *Leverage Ratio* maximum of 5 times.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

The company and QNBI agreed to settle their obligations based on the composition plan approved by the district court dated 9 March 2021 (Note 39).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke QNBI masing-masing adalah sebesar Rp 387.500.000.006. Pembayaran pokok pinjaman pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 masing-masing sebesar nihil dan Rp 75.000.000.000.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, telah menyetujui surat permohonan dari Perusahaan terkait Pelaksanaan Penambahan Modal dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (PMHETD atau *Right Issue*) berdasarkan surat Persetujuan dengan Nomor: 1232/SRT-CR/XII/2022 tanggal 23 Desember 2022.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 228 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *revolving loan* menurun dari BAG dengan maksimum pinjaman sebesar Rp 200.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 13,5% per tahun.

Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021, BAG menyetujui perubahan restrukturisasi yakni:

- Tingkat bunga bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 sebesar 4,5% per tahun.
- Cicilan penangguhan bunga (deferred interest) dibayar sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Agustus 2021 sebesar 4,5% per tahun.
- Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak September 2021 sampai dengan Agustus 2022.
- Perusahaan wajib melunasi pembayaran pokok terhitung sejak Januari 2021 sampai dengan Agustus 2022.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNBI) (Continued)

The Company (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company to QNBI amounted to Rp 387,500,000,006, respectively. As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to nil and Rp 75,000,000,000, respectively.

PT Bank QNB Indonesia Tbk, has approved the application letter from the Company regarding the Implementation of Capital Increase with Pre-emptive Rights (PMHETD or *Right Issue*) based on the Letter of Approval with Number: 1232/SRT-CR/XII/2022 dated 23 December 2022.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company

Based on the deed of Credit Agreement made by Notary Sakti Lo, S.H., No. 228 dated 30 August 2019, the Company obtained a downward revolving loan credit facility from BAG with a maximum loan of Rp 200,000,000,000 with a term of 36 months. This facility is valid from 9 September 2019 until 9 September 2022. This loan bears an interest rate of 13.5% per annum.

This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 01/A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.
- The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.
- The postponement of interest payment remains at 9% due to September 2021 until August 2022.
- The Company is required to pay all the principal due to January 2021 until August 2022.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan akta Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Notaris Sakti Lo, S.H., No. 229 tanggal 30 Agustus 2019, Perusahaan memperoleh fasilitas kredit *fixed loan* dengan hingga jumlah pokok kredit Rp 300.000.000.000. Fasilitas ini terhitung sejak tanggal 9 September 2019 sampai dengan 9 September 2022, termasuk masa tenggang selama 18 bulan. Pinjaman ini telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021, BAG menyetujui perubahan restrukturisasi yakni:

- Tingkat bunga bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Maret 2022 sebesar 4,5% per tahun.
- Cicilan penangguhan bunga (*deferred interest*) dibayar sejak bulan Januari 2021 sampai dengan Agustus 2021 sebesar 4,5% per tahun.
- Penundaan pembayaran bunga sebesar 9% terhitung sejak April 2022 sampai dengan Maret 2024.
- Penundaan pembayaran pokok terhitung sejak April 2023.

Perusahaan mengajukan permohonan keringanan fasilitas kredit akibat pandemi Covid-19 atas fasilitas pinjaman, Perusahaan dan Bank sepakat untuk melakukan perubahan Perjanjian Kredit No. 102 dan 103 pada tanggal 18 September 2020 yaitu Perusahaan wajib membayar kepada Bank bunga sebesar 9% per tahun dimulai sejak bulan Mei 2020 sampai dengan Desember 2020, dan sisanya sebesar 4,5% akan ditangguhkan, yang akan dibayarkan dari bulan Januari 2021 sampai Agustus 2021, serta penambahan jaminan tanah seluas 13,63 hektar pada tahun berjalan.

Perusahaan menjaminkan tanah seluas 59,17 hektar di Desa Bojong Koneng, 10,2 Hektar di Desa Cijayanti, dan 68 SHMRS di Desa Citaringgul Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat Berdasarkan surat perubahan perjanjian kredit No. 01A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 dan No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 tanggal 8 Januari 2021 Perusahaan menambah jaminan tanah seluas 11,7 hektar di Desa Bojong Koneng dan 3 bidang tanah kosong di Desa Cijayanti, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat (Catatan 9).

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

The Company (Continued)

According to deed of Credit Agreement by Notary Sakti Lo, S.H., No. 229 dated 30 August 2019, the Company obtained from a credit facility fixed loan with a maximum amount of Rp 300,000,000,000. This facility valid from 9 September 2019 until 9 September 2022, include grace period 18 months. This agreement already has been extended several times, last extension based on letter of credit No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, BAG approved the restructuring changes, namely:

- The interest rate from January 2021 to March 2022 remains at 4.5% per annum.
- The deferred interest will be paid from January 2021 to August 2021 remains at 4.5% per annum.
- The postponement of interest payment is due to April 2022 until March 2024.
- The postponement of principal payment is due to April 2023.

The Company applied for credit facility relief due to Covid-19 pandemic for the loan facility, the Company and the Bank agreed to amend Credit Agreement No. 102 and 103 on 18 September 2020 namely the Company must paid the interest at 9% per annum to the Bank starting from May 2020 until December 2020, and the remaining 4.5% will be deferred and will be paid from January 2021 until August 2021, as well as the additional land collateral covering area of 13.63 hectare in the current year.

The Company pledged its land with total area of 59.17 hectare on Bojong Koneng Village, 10.2 hectare on Cijayanti Village, and 68 Right of Ownership over Stacked Units on Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province. Based on letter of credit No. 01A/DKK/Perub.PK-RL/I/2021 and No. 01B/DKK/Perub.PK-FL/I/2021 dated 8 January 2021, The Company increased additional guarantee of 11.7 hectare on Bojong Koneng Village and 3 plots of land on Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province as collateral (Note 9).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk:

- Menerima pinjaman dalam bentuk apapun dari bank lain atau lembaga keuangan atau pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- Menjual, menyewakan, dan atau memindahtangankan sebagian atau seluruh harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain, kecuali dalam rangka menjalankan usaha sehari-hari
- Menjaminkan harta kekayaan perusahaan kepada pihak lain;
- Menyerahkan dan atau mengalihkan kepada pihak lain seluruh atau sebagian dari hak atau kewajiban Perusahaan berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian-perjanjian lain yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit ini;
- Melakukan investasi dengan membuka usaha baru selain dari usaha yang telah ada atau mengubah bidang usaha baik dengan atau tanpa melakukan pemisahan usaha dengan secara murni maupun tidak murni;
- Mengadakan tindakan Merger, Akuisisi, perubahan status Perusahaan dari terbuka menjadi tertutup (*Go Private*), membubarkan Perusahaan, termasuk melakukan pemisahan usaha baik secara murni maupun tidak murni;
- Memindahtangankan Perusahaan dalam bentuk atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga kepada pihak ketiga;
- Menyewakan Perusahaan kepada pihak ketiga;
- Merubah anggaran dasar Perusahaan;
- Merubah susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari Perusahaan (controlling shareholders), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Melakukan pembagian deviden kepada para pemegang saham, tanpa pemberitahuan minimal 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pembagian;
- Mengadakan perjanjian bantuan tehnik atau manajemen dengan pihak ketiga;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to:

- Receiving loans in any form from other banks or other institutions or other parties or lending money to other parties, except in the context of running a daily business;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Sale, rent and or transferring part or all of the company's assets to another party, except in the context of running a daily business;
- Securing company assets to other parties;
- Submit and or transfer to other parties all or part of the company's rights or obligations based on the Credit Agreement and other agreements relating to this Credit Agreement;
- Invest in opening a new business other than an existing business or changing the field of business either with or without doing business separation purely or impure;
- Conduct Merger, Acquisition, change company status from open to closed (*Go Private*), dissolve the Debtor company, including doing business separation both purely and impure;
- Transfer the Company in any form or any name and with any intention whatsoever to third parties;
- Renting out Company to third parties;
- Change the Company's articles of association;
- Change the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;
- Distribute dividends to shareholders, without notification at least 30 (thirty) days before distribution;
- Entering technical assistance or management agreements with third parties;

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman, Perusahaan tidak diperkenankan untuk: (Lanjutan)

- Mengeluarkan saham-saham baru;
- Membayar utangnya kepada para pemegang saham dan atau para peseronya dalam bentuk apapun juga yang sekarang telah ada maupun yang akan timbul dikemudian hari sebelum pinjaman di Bank dibayar lunas;
- Menarik jaminan kredit secara sebagian;
- Menggadaikan dan/atau dengan cara lain yang mempertanggungkan saham Perusahaan kepada pihak manapun;
- Membuat perjanjian dan transaksi tidak wajar;
- Utang kepada pemegang saham dan/atau utang afiliasi kepada Perusahaan yang terkait dengan *self financing* serta *cash deficiency* untuk operasional maupun non operasional tidak boleh dikenakan biaya dalam bentuk apapun;
- Mengambil alih dan/atau mengalihkan dan/atau memisahkan Perusahaan baik sebagian maupun seluruhnya dengan nama dan maksud apapun kepada pihak ketiga;
- Merubah bentuk hukum dan status Perusahaan; dan

Pemegang saham menarik kembali modal yang telah disetor kedalam Perusahaan.

Berdasarkan perjanjian, Perusahaan diwajibkan untuk menjaga *financial covenant* yaitu *Collateral Coverage Ratio* sebesar 130%.

Sesuai dengan perjanjian pinjaman bank, Perusahaan diwajibkan memenuhi kewajiban tertentu seperti batasan rasio keuangan. Perusahaan telah memenuhi persyaratan pinjaman jangka panjang tersebut.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 45.000.000.000 dan Rp 177.482.333.549. Tidak ada pencairan fasilitas kredit pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan ke BAG adalah masing-masing sebesar Rp 255.000.000.000 dan Rp 300.000.000.000.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)
(Continued)

The Company (Continued)

Under a loan agreement, the Company is not allowed to: (Continued)

- Issued new shares;
 - Paying debts to the shareholders and / or their persers in any form that is now in existence or that will be in the future before the loan at the Bank is paid in full;
 - Withhold credit guarantees in part;
 - Mortgaging and/or other means of insuring the company's shares to any party;
 - Making agreements and unnatural transactions;
 - Debts to shareholders and/or affiliated debt to companies related to self financing and cash deficiency for operational or non-operational activities may not be charged in any form;
 - Taking over and/or transferring and/or separating the Company in part or in whole by any name and purpose to third parties;
 - Change the legal form and status of the company; and
- Shareholders withdraw the paid-up capital into the company.

Based on the agreement, the Company is required to maintain the *financial covenant*, which is the *Collateral Coverage Ratio* of 130%.

As specified by the bank loan agreements, the Company is required to comply with certain as covenants, such as financial ratio covenants. The Company is in compliance with the respective debt covenants for these long term bank loans.

As of 31 December 2023 and 2022, the principal payments amounted to Rp 45,000,000,000 and Rp 177,482,333,549, respectively. No disbursement of credit facilities as of 31 December 2023 and 2022.

As of 31 December 2023 and 2022 the outstanding balance of loan the Company to BAG amounted to Rp 255,000,000,000 and Rp 300,000,000,000, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Entitas anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Akta Perjanjian Pinjaman No. 59 tanggal 20 Februari 2013, BJA menandatangani Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan di hadapan Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., di mana KUS memperoleh 3 fasilitas kredit dari Panin dengan nilai maksimum Rp 250.000.000.000, dibagi menjadi 3 (tiga) fasilitas pinjaman yaitu Pinjaman Jangka Panjang 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang 2 (PJP 2) dan Pinjaman Rekening Koran (PRK).

PJP 1 dengan nilai maksimum Rp 100.000.000.000, PJP 2 dengan nilai maksimum Rp 130.000.000.000, dan PRK dengan nilai maksimum Rp 20.000.000.000. Pinjaman tersebut dikenakan bunga sebesar 11% per tahun fluktuasi.

Berdasarkan Perubahan Perjanjian Kredit No. 084/CIB-PK/S/XII/19 tanggal 17 Desember 2019, dijelaskan bahwa fasilitas PJP dan PRK dengan nilai sebesar Rp 54.432.149.719 dan Rp 20.000.000.000 dengan suku bunga sebesar 12,25% per tahun telah diperpanjang dengan jatuh tempo sampai dengan 20 Mei 2021 untuk PJP dan 20 Februari 2020 untuk PRK. Jaminan atas pinjaman tersebut berupa *cross collateral* antara Perusahaan dan PT Sentul City Tbk seluas 117,06 hektar (Catatan 9), fidusia piutang penjualan untuk produk BJA (Catatan 6) dan *personal guarantee* atas nama Bpk. Kwee Cahyadi Kumala.

BJA mendapatkan persetujuan restrukturisasi pinjaman berupa pengurangan cicilan pokok, namun BJA mengajukan Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok dan Bunga atas pinjaman. Surat Permohonan Penjadwalan Ulang Pembayaran Angsuran Pokok tersebut dikabulkan oleh Pihak Panin.

Berdasarkan akta perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 2 pada tanggal 9 November 2020, oleh Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut:

1. Kewajiban pembayaran bunga terdahulu sebesar 12,25% di tangguhkan menjadi sebesar 4% yang akan dibayarkan pada April 2020 sampai dengan Desember 2020 dan sebesar 8,5%.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Loan Agreement No. 59 dated 20 February 2013, the BJA entered into a Loan Agreement, in the presence of Notary Sri Rahayuningsih, S.H., where KUS obtained 3 credit facilities from Panin with a maximum value of Rp 250,000,000,000, divided into 3 Term Loans, namely, Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 1 (PJP 1), Pinjaman Jangka Panjang (Long-term Loan) 2 (PJP 2) and Pinjaman Rekening Koran (Overdraft) (PRK).

PJP 1 with maximum value Rp 100,000,000,000, PJP 2 with maximum value of Rp 130,000,000,000, and PRK with a maximum value Rp 20,000,000,000. The loan bears floating interest of 11% per annum.

Based on Addendum of Loan Agreement No. 084/CIB-PK/S/XII/19 dated 17 December 2019, explained that PJP and PRK with a value of Rp 54,432,149,719 and Rp 20,000,000,000 with interest rate of 12.25% per annum has extended up to 20 May 2021 for PJP and 20 February 2020 for PRK. Collateral for the loan of cross collateral between the Company and PT Sentul City Tbk area of 117.06 hectare (Note 9), fiduciary receivables of sale for BJA's products (Note 6) and personal guarantees on behalf of Mr. Kwee Cahyadi Kumala.

BJA obtained restructuring approval in the form of reducing the principal installments, but BJA submitted an Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan received. Application Letter for Rescheduling of Principal and Interest Payment for loan has been approved from Panin.

Based on the deed of amendment to the Credit Agreement and Guarantee Agreement No. 2 dated 9 November 2020, by Notary Sri Rahayuningsih, S.H., PT Bukit Jonggol Asri and Subsidiary, obtained approval for credit relaxation as follows:

1. The previous interest payment obligation of 12.25% is deferred to be 4% which will be paid in April 2020 until December 2020 and an amount of 8.5% is deferred.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Berdasarkan akta perubahan terhadap Perjanjian Kredit dan Perjanjian Jaminan No. 2 pada tanggal 9 November 2020, oleh Notaris Sri Rahayuningsih, S.H., Entitas anak PT Bukit Jonggol Asri, mendapatkan persetujuan relaksasi kredit sebagai berikut: (Lanjutan)

2. Perkiraan total yang ditangguhkan sebesar Rp 2.849.794.331,25 akan diangsur selama 5 bulan dimulai dari Januari 2021 sampai dengan Mei 2021 dengan angsuran per bulan sebesar Rp 569.958.866.
3. Pembayaran pokok sebesar Rp 1.000.000.000 atas utang sebesar Rp 46.667.149.719 dimulai dari Mei 2020 sampai Februari 2021.

Fasilitas PJP telah mengalami beberapa kali perpanjangan, terakhir berdasarkan akta perubahan perjanjian kredit No. 9 tanggal 17 Maret 2022, pinjaman ini berakhir sampai dengan 20 Maret 2023.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Melakukan likuidasi atau pembubaran atau tindakan-tindakan kepailitan;
- Melunasi hutang dan/atau bunga pinjaman kepada pemegang saham;
- Melakukan merger dan akuisisi;
- Merubah anggaran dasar Perusahaan, susunan Direksi, Dewan Komisaris dan pemegang saham pengendali dari Perusahaan (controlling shareholders), secara langsung atau tidak langsung dari komposisi permodalan;
- Mengikatkan diri sebagai penjamin/ penanggung terhadap utang pihak lain atau menjaminkan/mengagunkan seluruh atau sebagian harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain;
- Memperoleh pinjaman kredit, baik modal kerja maupun inventasi;
- Memberikan pinjaman kepada siapapun, termasuk kepada pemegang saham, kecuali jika pinjaman diberikan dalam rangka transaksi perdagangan yang berkaitan langsung dengan bisnisnya;

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

Based on the deed of amendment to the Credit Agreement and Guarantee Agreement No. 2 dated 9 November 2020, by Notary Sri Rahayuningsi, S.H., PT Bukit Jonggol Asri and Subsidiary, obtained approval for credit relaxation as follows: (Continued)

2. Estimated total deferred of Rp 2,849,794,331.25 will be paid in installments over 5 months starting from January 2021 until May 2021 with monthly installments of Rp 569,958,866.
3. The principal payment of Rp 1,000,000,000 of debt amounting to Rp 46,667,149,719 starting from May 2020 to February 2021.

PJP already has been extended several times, last extension, last extension based on Loan Agreement No. 9 dated 17 March 2022, this facility loan has extended until 20 March 2023.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Conduct liquidation or dissolution or bankruptcy measures;
- Refinance or pay principal and/or interest expense to shareholder;
- Conduct mergers and acquisitions,
- Change the Company's articles of association, the composition of the Directors, Board of Commissioners and controlling shareholders of the company (controlling shareholders), directly or indirectly from the capital composition;
- Binding themselves as guarantor/guarantor for the debts of other parties/pledging all or part of the company's assets to other parties;
- Obtain credit loans, working capital and investment banks;
- To grant a loan to any person, including to the shareholders, unless the loan is granted in the framework of trading transactions directly related to his business;

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Berdasarkan SKL No. 0879/CIB/EXT/23 tanggal 14 Juni 2023 dari Panin, BJA telah melunasi saldo pinjamannya.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar nihil dan Rp 7.111.191.615.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Entitas anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 tanggal 19 April 2012, BJA memperoleh Fasilitas Kredit Modal Kerja dari Bukopin dengan jumlah maksimum Rp 25.000.000.000 dan dikenakan bunga efektif sebesar 12,9% per tahun. Pinjaman ini akan berlaku selama dua tahun dari tanggal pencairan pertama kali. Perjanjian ini telah mengalami beberapa kali addendum.

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. 55 tanggal 28 September 2017, Notaris Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja dengan jumlah fasilitas sebesar Rp 7.347.084.096 dengan tingkat bunga 12,57% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 28 September 2019. BJA menjaminkan tanah SHGB No. 43 seluas 1,43 hektar sebagai jaminan (Catatan 9).

Berdasarkan addendum Perjanjian Kredit dengan jaminan No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 tanggal 30 September 2019, Bukopin memberikan perpanjangan fasilitas Kredit Modal Kerja sebesar Rp 6.147.084.096 dengan tingkat bunga 13% per tahun. Pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 September 2024.

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Menjaminkan aset, barang agunan Perusahaan kepada siapapun;
- Apabila bank melakukan eksekusi, Perusahaan harus mengosongkan seluruh bangunan tersebut.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Pan Indonesia Tbk (Panin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

Based on SKL No. 0879/CIB/EXT/23 dated 14 June 2023 from Panin, BJA has paid off the loan balance.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company and subsidiary's amounted to nil and Rp 7,111,191,615, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin)

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Based on Letter of Credit Agreement (SPPK) No. 4187/DIBA/IV/IV/2012 dated 19 April 2012, BJA obtained Working Capital Credit Facility from Bukopin with facility limit of Rp 25,000,000,000 and bears interest of 12.9% per annum. This loan will be valid for two years since the first drawdown. This agreement has been change with several addendums.

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. 55 dated 28 September 2017, Notarial by Dr. Nuraini Zachman, S.H, M.Kn., Bukopin give extension Working Capital Credit Facility with facility limit of Rp 7,347,084,096 and bears interest of 12.57% per annum. This loan will be mature on 28 September 2019. BJA pledge its land SHGB No. 43 with total area of 1.43 hectare as collateral (Note 9).

Based on addendum of Credit Agreement with Pledge No. XLVIX/075/BUKI/ADD PK-INST/IX/2019 dated 30 September 2019, Bukopin give extension of Working Capital Credit Facility amounting to Rp 6,147,084,096 and bears interest of 13% per annum. This loan will be mature on 30 September 2024.

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Pledge assets, collateral goods of the Company to any person;
- If the bank executes, the Company must vacate the entire building.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Lanjutan)

Entitas anak (Lanjutan)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 pembayaran pokok pinjaman masing-masing sebesar Rp 1.536.262.071 dan Rp 623.241.298.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman BJA masing-masing sebesar Rp 3.357.076.681 dan Rp 4.893.338.754.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

Perusahaan

Berdasarkan Akta Perjanjian Kredit No. 79 tanggal 22 Desember 2023, Perusahaan mendapat fasilitas Pinjaman Tetap Angsuran (PTA) senilai Rp 30.000.000.000 dengan jangka waktu 36 bulan sejak 29 Desember 2023 sampai dengan 29 Desember 2026 dan bunga sebesar 9,5% per tahun (Catatan 15a).

Tanpa persetujuan tertulis dari bank, bank membatasi Perusahaan untuk, antara lain:

- Mengadakan merger, akuisisi, konsolidasi,
- Mengalihkan, menghibahkan, dan/atau menjaminkan harta kekayaan Perusahaan kepada pihak lain atau mengikat diri sebagai penjamin suatu utang,
- Mendapat pinjaman dari pihak lain atau meminjamkan uang kepada pihak lain manapun termasuk kepada afiliasi Perusahaan,
- Mengadakan rapat umum pemegang saham yang acaranya merubah anggaran dasar perusahaan, permodalan, susunan Direksi dan Komisaris serta pemegang saham,
- Melakukan pembagian dividen tunai, dividen saham, dan/atau saham bonus,
- Melakukan transaksi dengan cara di luar praktek dan kebiasaan dagang yang ada yang merugikan Perusahaan sendiri,
- Merubah kegiatan usaha atau merubah bentuk/status hukum perusahaan atau membubarkan perusahaan atau mengajukan permohonan kepailitan sukarela,
- Mendapat investasi atau penyertaan dari pihak lain,
- Mengalihkan kepada pihak lain sebagian atau seluruh hak atau kewajiban Perusahaan yang timbul dari Perjanjian atau Dokumen Agunan.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank KB Bukopin Tbk (Bukopin) (Continued)

Subsidiary (Continued)

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS)) (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022 total payment of principle loan amounted to Rp 1,536,262,071 and Rp 623,241,298, respectively.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of BJA's loan amounted to Rp 3,357,076,681 and Rp 4,893,338,754, respectively.

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu)

The Company

Based on Credit Agreement No. 79 dated 22 December 2023, The Company obtained Fixed Installment Loan (FIL) amounting to Rp 30,000,000,000 with a period of 36 months from 29 December 2023 until 29 December 2026 and interest rate of 9.5% per annum (Note 15a).

Without prior written approval from the bank, bank limits the Company to, as follows:

- Carry out mergers, acquisitions, consolidations,
- Transfer, grant, and/or pledge the Company's assets to other parties or bind themselves as guarantors of a debt,
- Obtaining loans from other parties or lending money to any other party including to the Company's affiliates,
- Hold a general meeting of shareholders whose agenda is to change the company's articles of association, capitalization, composition of the Board of Directors and Commissioners and shareholders,
- Distributing cash dividends, stock dividends, and/or bonus shares,
- Conduct transactions in a manner outside of existing trade practices and customs that are detrimental to the Company itself,
- Changing business activities or changing the legal form/status of the company or dissolving the company or filing for voluntary bankruptcy,
- Obtain investment or participation from other parties,
- Transferring to other parties part or all of the Company's rights or obligations arising from the Agreement or Collateral Documents.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

b. Pinjaman Bank Jangka Panjang (Lanjutan)

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Perusahaan menjaminkan tanah SHGB seluas 1,79 hektar dan 3 bidang tanah seluas 0,19 hektar di Desa Citaringgul sebagai jaminan (Catatan 9). Pinjaman ini bersifat *cross collateral* dengan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (Catatan 15a).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 30.000.000.000 dan nihil.

c. Surat Utang Jangka Menengah

Perusahaan

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Surat Utang Berjangka Menengah	350.752.670.579	350.752.670.579	Medium Term Notes

Pada tanggal 31 Juli 2013, Perusahaan menerbitkan Surat Utang Jangka Menengah (MTN) dengan nilai pokok USD 33.000.000 di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan. Penggunaan hasil MTN ini adalah untuk pembayaran utang kepada Indies Investment Pte. Ltd dan jatuh tempo pada tanggal 30 Juli 2015.

MTN ini dijaminkan dengan tanah milik Perusahaan, yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Citaringgul dan Desa Bojong Koneng, masing-masing seluas 4,92 hektar dan 24,21 hektar (Catatan 9) dan jaminan saham dari obligor yaitu sebanyak 1.740.000.000 lembar saham.

Pada tanggal 31 Juli 2018 dan 3 Oktober 2018, Perusahaan mengkonversi sisa plafond pinjaman di Golden Capital Foundation Ltd. Menjadi MTN masing-masing sebesar Rp 24.800.000.000 dan Rp 102.500.000.000, di mana PT Ciptadana Capital sebagai perantara, agen fasilitas dan agen jaminan.

MTN sebesar Rp 24.800.000.000 ini dijaminkan dengan tanah milik PT Gazelle Indonesia yang berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Bojong Koneng seluas 1,22 hektar dan tanah milik Perusahaan yang berlokasi di Desa Bojong Koneng dan Desa Citaringgul masing-masing seluas 4,70 hektar dan 0,07 hektar. Sedangkan MTN sebesar Rp 102.500.000.000 dijaminkan dengan tanah milik PT Aftanesia Raya dan Perusahaan, masing-masing berlokasi di Kabupaten Bogor, Kecamatan Babakan Madang, Desa Hambalang seluas 22,79 hektar dan Desa Sumur Batu seluas 8,53 hektar.

15. L O A N S (Continued)

b. Long-Term Bank Loans (Continued)

PT Bank Nationalnobu Tbk (Nobu) (Continued)

The Company (Continued)

The Company pledge its land SHGB with total area of 1.79 hectare and 3 plots of land with total area of 0.19 hectare as collateral (Note 9). This loan is cross collateral with Overdraft Facility (Note 15a).

As of 31 December 2023 and 2022, the Company's outstanding balance amounted to Rp 30,000,000,000 and nil, respectively.

c. Medium Term Notes

The Company

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Surat Utang Berjangka Menengah	350.752.670.579	350.752.670.579	Medium Term Notes

On 31 July 2013, the Company obtained a loan through the issuance of Medium-Term Notes (MTN) amounting to USD 33,000,000, whereby PT Ciptadana Capital as an arranger and collateral agent. The use of loan is for refinancing from Indies Investment Pte. Ltd, and mature on 30 July 2015.

MTN are secured by land with the total area located at Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Citaringgul Village and Bojong Koneng Village, with the total area 4.92 hectare and 24.21 hectare, respectively (Note 9) and the Company provide additional collateral from obligor amounted to 1,740,000,000 shares.

On 31 July 2018 and 3 October 2018, the Company convert the remaining loan from Golden Capital Foundation Ltd. Being MTN amounting to Rp 24,800,000,000 and Rp 102,500,000,000, respectively, with PT Ciptadana Capital as an arranger, facility agent and collateral agent.

MTN amounted Rp 24,800,000,000 was secured by land owned by PT Gazelle Indonesia located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Bojong Koneng Village with the total area of 1.22 hectare and land owned by the Company located in Bojong Koneng Village and Citaringgul Village with the total area of 4.70 hectare and 0.07 hectare, respectively. MTN amounted Rp 102,500,000,000 was secured by land owned by PT Aftanesia Raya and the Company, located in Bogor District, Babakan Madang Sub-District, Hambalang Village with total area of 22.79 hectare and Sumur Batu Village with total area of 8.53 hectare.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

15. PINJAMAN (Lanjutan)

c. Surat Utang Jangka Menengah (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 16 April 2020, Perusahaan mengajukan proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN sebesar Rp 251.066.600.000 dan USD 1.500.000 yang di-arrange oleh PT Ciptadana Capital, di mana bunga MTN Maret sampai dengan Oktober 2020 akan dibayarkan pada 31 Oktober 2020, bunga selanjutnya November 2020 sampai dengan Maret 2021, dibayarkan setiap bulannya. Jatuh tempo MTN tersebut menjadi 31 Maret 2021, pembayaran pokok diangsur selama 6 kali pembayaran:

- Pembayaran cicilan pokok dimulai dari Oktober 2020 sampai dengan Februari 2021 (sebesar 10% dari jumlah pokok MTN) dan
- Sisanya 50% dari jumlah MTN wajib dilunasi pada Maret 2021.

Pada tanggal 6 Maret 2021, proposal relaksasi pembayaran untuk para pemegang MTN disepakati. jatuh tempo MTN tersebut menjadi 9 Maret 2029 (Catatan 39).

Pada 31 Desember 2023 dan 2022 utang MTN sebesar Rp 350.752.670.579. Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak terdapat pembayaran pokok pinjaman.

15. L O A N S (Continued)

c. *Medium Term Notes* (Continued)

The Company (Continued)

On 16 April 2020, the Company submitted a proposal for relaxation payment to MTN holders of Rp 251,066,600,000 and USD 1,500,000 which was arranged by PT Ciptadana Capital, in which March to October 2020 MTN interest will be paid on 31 October 2020, the next interest is November 2020 to March 2021, will be paid every month. The maturity date of the MTN becomes 31 March 2021, the principal is to be paid 6 times of payments:

- Payment of principal installment will start from October 2020 to February 2021 (equal to 10% of the principal amount of MTN) and
- The remaining 50% of the total MTN must be paid off by March 2021.

On 6 March 2021, the payment relaxation proposal for MTN holders is agreed. The maturity date of the MTN become 9 March 2029 (Note 39).

On 31 December 2023 and 2022 the total debts amounting to Rp 350,752,670,579. As of 31 December 2023 and 2022 there were no principal repayments of loans.

16. UTANG USAHA

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Pihak ketiga		
Kontraktor dan pemasok	263.137.340.165	258.517.816.947
Konsultan	5.429.579.439	8.843.374.691
T o t a l	<u>268.566.919.604</u>	<u>267.361.191.638</u>
Utang usaha jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun		
Kontraktor dan pemasok	263.137.340.165	135.133.694.267
Konsultan	5.429.579.439	8.843.374.691
T o t a l	<u>268.566.919.604</u>	<u>143.977.068.958</u>

16. TRADE PAYABLES

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
			Third parties
			<i>Contractors and suppliers</i>
			<i>Consultants</i>
			T o t a l
			Current maturities of long-term trade payables
			<i>Contractors and suppliers</i>
			<i>Consultants</i>
			T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

16. UTANG USAHA (Lanjutan)

16. TRADE PAYABLES (Continued)

Utang usaha jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term trade payables, net of current maturities
Kontraktor dan pemasok	-	123.384.122.680	Contractors and suppliers
Konsultan	-	-	Consultants
T o t a l	-	123.384.122.680	T o t a l

Pada tanggal 31 Desember 2021 perusahaan melakukan reklasifikasi utang usaha jangka pendek menjadi utang usaha jangka Panjang berdasarkan rencana perdamaian homologasi tanggal 9 Maret 2021.

On 31 December 2021, the company reclassified short-term trade payables into long-term trade payables based on a composition plan on homologation of date 9 March 2021.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, seluruh utang usaha Grup merupakan utang dalam mata uang Rupiah.

As of 31 December 2023 and 2022, the Group' trade payable are denominated in Rupiah.

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES

a. Liabilitas Keuangan Jangka Pendek Lainnya

a. Other Short Term Financial Liabilites

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pihak ketiga			Third parties
Dalam Rupiah			In Rupiah
PT Bintang Harapan Desa	120.000.000.000	164.504.063.426	PT Bintang Harapan Desa
Queen Bridge Investment Ltd	43.500.000.000	-	Queen Bridge Investment Ltd
PT TEZ Capital and Finance	39.032.445.441	-	PT TEZ Capital and Finance
PT PP Properti Tbk	19.080.190.616	19.080.190.616	PT PP Properti Tbk
Yayasan Lukmanul Hakim Cibunian	14.025.000.000	14.025.000.000	Lukmanul Hakim Cibunian Foundation
PT Karya Cakrawala Perdana	9.109.496.160	9.109.496.160	PT Karya Cakrawala Perdana
PT Daya Kharisma Nusantara	3.500.000.000	218.500.000.000	PT Daya Kharisma Nusantara
PT Mandala Andalan Prima	2.745.837.087	-	PT Mandala Andalan Prima
PT Alam Raya Hijau	-	99.797.850.400	PT Alam Raya Hijau
Golden Capital Foundation Ltd	-	17.957.900.861	Golden Capital Foundation Ltd
PT Fajar Abadi Masindo	-	15.000.000.000	PT Fajar Abadi Masindo
Lain-lain (masing-masing saldo dibawah Rp 1 miliar)	255.334.078.127	174.584.392.056	Others (each amount below Rp 1 billion)
Sub-total	506.327.047.431	732.558.893.519	Sub-total
Dalam HKD			In HKD
Golden Capital Foundation Ltd	7.890.840.000	58.538.385.000	Golden Capital Foundation Ltd
T o t a l	514.217.887.431	791.097.278.519	T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

b. Liabilitas Keuangan Jangka Panjang Lainnya

b. Other Long Term Financial Liabilities

	31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u>	31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u>	
Pihak ketiga			Third parties
Dalam Rupiah			In Rupiah
Golden Capital Foundation Ltd	-	61.000.000.000	Golden Capital Foundation Ltd
Queen Bridge Investment Ltd	-	43.500.000.000	Queen Bridge Investment Ltd
PT Mandala Andalan Prima	-	2.745.837.087	PT Mandala Andalan Prima
Sub-total	-	<u>107.245.837.087</u>	Sub-total
Dalam USD			In USD
Queen Bridge Investment Ltd	-	64.923.751.516	Queen Bridge Investment Ltd
Golden Capital Foundation Ltd	-	55.903.747.710	Golden Capital Foundation Ltd
Sub-total	-	<u>120.827.499.226</u>	Sub-total
Dalam HKD			In HKD
Golden Capital Foundation Ltd	-	191.763.675.000	Golden Capital Foundation Ltd
Total	-	<u><u>419.837.011.313</u></u>	Total

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF)

Perusahaan

The Company

Berdasarkan Notifikasi dan pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 10 April 2017 antara Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo dan Prime Professional Service Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar Rp 23.111.127.361 dan USD 3.200.000 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman tersebut jatuh tempo pada 12 Juni 2021 dan Pinjaman tersebut dijaminkan dengan tanah seluas 13,43 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9). Berdasarkan surat pelunasan tanggal 27 September 2019, pinjaman ini telah dilunasi Sebagian yaitu sebesar USD 2.200.000. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 Maret 2024 dan 10 Juni 2023.

Based on Notification and recognition of Transfer of Receivables dated 10 April 2017 between Yiu Kwan Fung, PT Fajar Abadi Masindo and Prime Professional Service Ltd with GCF, all rights of the transferor against receivables in the amount of Rp 23,111,127,361 and USD 3,200,000 towards the Company has been transferred to GCF. The loan will matured on 12 June 2021 and this loan is secured by land with total area of 13.43 hectare in Babakan Madang Village (Note 9). Based on settlement letter dated 27 September 2019, this loan has been paid amounting to USD 2,200,000. This loan has been renewed several times, with the latest maturities up to 16 March 2024 and 10 June 2023.

Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Pemindahan Piutang tanggal 17 Januari 2020 antara Perdana Securities Ltd dengan GCF, semua hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.553.731,34 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke GCF. Pinjaman ini dijaminkan dengan tanah seluas 9,11 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Januari 2024.

Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 17 January 2020 between Perdana Securities Ltd and GCF, all transfer rights of receivables amounting to USD 2,553,731.34 toward the Company have been transferred to GCF. This loan is secured by land with total area of 9.11 hectare in Babakan Madang Village (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 17 January 2024.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 18 Mei 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.000.000. Berdasarkan Notifikasi dan Pengakuan Peminjaman Piutang tanggal 31 Maret 2018 antara PT Bintang Harapan Desa (BHD) dengan GCF, hak pengalih terhadap piutang sebesar USD 2.878.744 terhadap Perusahaan telah dialihkan ke BHD. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 8% dan telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 17 Mei 2020. Saldo pinjaman ini menjadi sebesar USD 1.121.256, yang mana dari saldo tersebut diselesaikan dengan investasi Perusahaan ke PT Natura City Developments Tbk (Catatan 1b).

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 22 Agustus 2016, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 3.000.000 dengan bunga sebesar 2% dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 22 Agustus 2017. Pada tanggal 21 Agustus 2018, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 22 Agustus 2019. Pada tanggal 21 Agustus 2019, perjanjian ini diperpanjang kembali hingga 21 Agustus 2020. Pinjaman ini telah diselesaikan dengan menggunakan investasi Perusahaan yang ada di PT Natura City Developments Tbk (Catatan 1b).

Berdasarkan Penegasan Kembali Terhadap Perjanjian Pinjaman tanggal 31 Maret 2020, GCF setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 61.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 6% per tahun dan jangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo tanggal 31 Maret 2021. Pinjaman ini dijaminkan dengan tanah seluas 6,4 hektar yang terletak di Desa Citaringgul, Seluas 0,6 hektar di Desa Babakan Madang dan 0,5 hektar di Desa Karang Tengah (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Maret 2024.

Pada tanggal 16 April 2019 dan 19 Juni 2019, GCF dan Perusahaan mengadakan perjanjian, di mana GCF menunjuk Perusahaan sebagai penasihat proyek untuk mencari properti investasi potensial dan strategis yang berlokasi di Indonesia, dengan perjanjian GCF memberikan dana masing-masing sebesar HKD 95.000.000 dan HKD 25.000.000. Perjanjian tersebut masing-masing jatuh tempo pada tanggal 16 April 2020 dan 19 Juni 2020. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 16 April 2024 dan 19 Juni 2023. Perjanjian tersebut dijaminkan dengan total tanah seluas 18,79 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9).

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada GCF dengan total sebesar Rp 377.740.048.622.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)

The Company (Continued)

Based on the loan agreement dated 18 May 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,000,000. Based on the Notification and Recognition of Transfer of Receivables dated 31 March 2018 between PT Bintang Harapan Desa (BHD) and GCF, transfer rights of receivables amounting to USD 2,878,744 toward the Company has been transferred to BHD. This loan bears interest at 8% and has been extended several times, the latest is due until 17 May 2020. The outstanding loan amounted of USD 1,121,256 was settle by investing on PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Based on the loan agreement dated 22 August 2016, GCF had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 3,000,000 with interest of 2% and a maturity of 1 year or maturity on 22 August 2017. On 21 August 2018, the loan agreement has been extended until 22 August 2019. On 21 August 2019, this agreement has been extended again until 21 August 2020. This loan was settled by using the company's investment in PT Natura City Developments Tbk (Note 1b).

Based on the Reaffirmation of the Loan Agreement dated 31 March 2020, GCF agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 61,000,000,000. This loan bears interest at 6% per annum and has a term of 1 year or matures on 31 March 2021. This loan is secured by land with total area of 6,4 hectare located in Citaringgul Village, 0,6 hectare in Babakan Madang Village and 0,5 hectare in Karang Tengah Village (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 March 2024.

On 16 April 2019 and 19 June 2019, GCF and the Company entered into an agreement, whereby GCF appointed the Company as project advisor to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, with agreement that GCF provides funding amounting to HKD 95,000,000 and HKD 25,000,000. The agreement is due on 16 April 2020 and 19 June 2020, respectively. On 16 April 2020 and 19 June 2020. This loan has been extended several times, the latest is due until 16 April 2024 and 19 June 2023. This agreement is secured with land of total area of 18.79 hectare in Babakan Madang Village (Note 9).

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to GCF with a total amount of Rp 377,740,048,622.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Lanjutan)

Golden Capital Foundation Ltd. (GCF) (Continued)

Entitas anak

Subsidiary

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Dahulu PT Kota Ulung Selaras (KUS))

PT Bukit Jonggol Asri (BJA) (Formerly PT Kota Ulung Selaras (KUS))

Pada tanggal 2 Desember 2016, GCF dan BJA mengadakan kesepakatan di mana GCF menunjuk BJA untuk mencari properti investasi yang potensial dan strategis di Indonesia, atas kesepakatan tersebut GCF memberikan pendanaan sebesar HKD 4.000.000. Perjanjian ini telah diperpanjang sampai dengan tanggal 29 November 2020 dan dijamin dengan tanah seluas 2,74 hektar di Desa Babakan Madang (Catatan 9).

On 2 December 2016, GCF and BJA entered into an agreement whereby GCF pointed BJA to seek potential and strategic investment property located in Indonesia, on the agreement GCF provides funding amounted to HKD 4,000,000. This agreement has been extended until 29 November 2020 and secured by land with total area of 2.74 hectare in Babakan Madang Village (Note 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 30 November 2023, jika BJA tidak dapat menemukan potential strategis, maka BJA harus mengembalikan dana yang dikeluarkan oleh GCF.

This loan has been extended several times, the latest is due until 30 November 2023, if BJA cannot find a strategic potential, then BJA must return the funds that has been issued by the GCF.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, total saldo pinjaman Grup masing-masing sebesar Rp 7.890.840.000 dan Rp 385.163.708.571.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Group amounted to Rp 7,890,840,000 and Rp 385,163,708,571, respectively.

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

PT Bintang Harapan Desa (BHD)

Perusahaan

The Company

Pada tanggal 18 September 2017 Perusahaan telah diberitahu tentang pengalihan utang Perusahaan dari GCF ke BHD dengan nilai sebesar Rp 139.403.491.636. Semua hak dan kewajiban dipindahkan ke BHD untuk piutang dari Perusahaan.

On 18 September 2017 the Company was notified of the Company's debt transfer from GCF to BHD with a value of Rp 139,403,491,636. All rights and obligations are transferred to BHD for receivables from the Company.

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 29 Agustus 2017, BHD setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar Rp 150.000.000.000. Pinjaman ini dikenakan suku bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada tanggal 28 Agustus 2018. Pada tanggal 15 Maret 2019, perjanjian pinjaman ini sudah diperpanjang sampai dengan 15 Maret 2020.

Based on loan agreement dated 29 August 2017, BHD agreed to provide a loan to the Company amounting to Rp 150,000,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and has a term of 1 year or will mature on 28 August 2018. As of 15 March 2019, this loan agreement has been extended until 15 March 2020.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 14 Mei 2020 tentang penegasan perjanjian pengakuan utang antara Perusahaan dengan BHD yaitu pinjaman dengan nilai Nominal 139.403.491.636 dan plafond pinjaman Rp 150.000.000.000 yang sudah ditarik sebesar Rp 50.000.000.000. Pinjaman ini jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2020 dengan sukubunga sebesar 5% dengan jaminan berupa tanah seluas 26,39 hektar yang terletak di desa Bojong Koneng dan Sumur Batu dan tanah seluas 48,89 hektar di desa Cadas Ngampar (Catatan 9). Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 31 Desember 2023 dengan suku bunga 7%.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, SH, M.Kn dated 14 May 2020 regarding the confirmation of the debt recognition agreement between the Company and BHD loan with a nominal value of 139,403,491,636 and a loan with plafond of Rp 150,000,000,000 which has been withdrawn of Rp 50,000,000,000. This loan will mature until 31 December 2020 with an interest rate of 5% with a pledged its land with total land area of 26.39 hectare in Bojong Koneng and Sumur Batu and land area of 48.89 hectare in Cadas Ngampar village as collateral (Note 9). This loan has been extended several times, the latest is due until 31 December 2023 with an interest rate of 7%.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 26 Agustus 2020, Perusahaan melakukan tambahan penarikan pinjaman sebesar Rp 20.000.000.000, jadi sisa plafond adalah sebesar Rp 80.000.000.000.

Pada tanggal 8 September 2020 terdapat perjanjian pengalihan utang antara Perusahaan, PT Aftanesia Raya (AFTA) dan BHD yang menerangkan bahwa, Perusahaan telah mengambil alih kewajiban AFTA kepada BHD melalui pengalihan perjumpaan utang piutang sebesar Rp 25.000.000.000.

Pada tanggal 8 Agustus 2023 terdapat perjanjian utang antara Perusahaan dengan BHD yang menerangkan bahwa, BHD memberikan pinjaman sebesar Rp 120.000.000.000 yang akan digunakan sebagai modal kerja dengan bunga pinjaman sebesar 10,5% per tahun dan jangka waktu selama 1 tahun sejak tanggal perjanjian atau 8 Agustus 2024 dengan jaminan berupa tanah seluas 1,7 hektar di Desa Citaringgul.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar Rp 120.000.000.000 dan Rp 164.504.063.426.

PT Alam Raya Hijau (ARH)

Perusahaan

Pada tanggal 4 Oktober 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan ARH dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). ARH memberikan dana dengan batas maksimum sebesar Rp 150.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencari investasi yang diterima dan disetujui oleh ARH dan jaminan berupa tanah seluas 63,79 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 3 Februari 2020, terdapat perubahan perjanjian yakni batas dana maksimum diubah menjadi sebesar Rp 250.000.000.000.

Berdasarkan akta notaris No. 20 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 12 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian utang antara Perusahaan dengan ARH yaitu pinjaman dengan plafond pinjaman sampai dengan Rp 250.000.000.000, yang sudah ditarik sebesar Rp 214.287.711.400. Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 1 Oktober 2023.

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada ARH dengan total sebesar Rp 99.797.850.400.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Bintang Harapan Desa (BHD) (Continued)

The Company (Continued)

Based on the addendum of loan agreement dated 26 August 2020, the Company made an additional loan drawdown of Rp 20,000,000,000, so the remaining limit is Rp 80,000,000,000.

On 8 September 2020, there was a debt transfer agreement between the Company, PT Aftanesia Raya (AFTA) and BHD which stated that, the Company had taken over AFTA's loan to BHD through the transfer of an agreement of accounts payable amounting to Rp 25,000,000,000.

On 8 August 2023 there is a debt agreement between the Company and BHD which explains that, BHD provides a loan of Rp 120,000,000,000 which will be used as working capital with an interest rate of 10.5% per year and a period of 1 year from the date of the agreement or 8 August 2024 with collateral in the form of 1.7 hectare of land in Citaringgul Village.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to Rp 120,000,000,000 and Rp 164,504,063,426, respectively.

PT Alam Raya Hijau (ARH)

The Company

On 4 October 2019, the Company held an investment collaboration with ARH in order to seek a strategic investment project, The Company roled as a Project Advisor. ARH provided funds with a maximum limit of Rp 150,000,000,000, with the term of agreement is 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by ARH and with a guarantee of a land with an area of 63.79 hectare (Note 9).

On 3 February 2020, There was a change in the agreement about the maximum fund limit that changed to Rp 250,000,000,000.

Based on the notarial deed No. 20 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 12 June 2020 regarding the confirmation of the debt agreement between the Company and ARH, namely a loan with a total loan plafond of Rp 250,000,000,000 which has been withdrawn of Rp Rp 214,287,711,400. This loan has been extended several times, the latest is due until 1 October 2023.

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to ARH with a total amount of Rp 99,797,850,400.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Alam Raya Hijau (ARH) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 99.797.850.400.

PT Fajar Abadi Masindo (FAM)

Perusahaan

Pada tanggal 21 Agustus 2019 Perusahaan mengadakan kerjasama investasi dengan FAM dalam hal untuk mencari investasi proyek yang strategis, Perusahaan sebagai Penasihat Proyek (*Project Advisor*). FAM memberikan sejumlah dana sebesar Rp 15.000.000.000, jangka waktu perjanjian ini 1 tahun, dengan imbalan komisi sebesar 2% dari nilai investasi jika berhasil mencari investasi yang diterima dan disetujui oleh FAM.

Pada tanggal 14 Februari 2020, terdapat addendum di mana Perusahaan memiliki kewajiban sebesar Rp 15.000.000.000 yang diikat dengan jaminan tanah seluas 3,16 hektar di Desa Sumur Batu (Catatan 9).

Pinjaman ini telah diperpanjang berulang kali, yang terakhir jatuh tempo sampai dengan 21 Agustus 2023.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 15.000.000.000.

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada FAM dengan total sebesar Rp 15.000.000.000.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

Perusahaan

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 25 Februari 2015, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada Perusahaan sebesar USD 4.500.000. Pada tanggal 14 April 2015 batas maksimum pinjaman tersebut diubah menjadi sebesar USD 10.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 4% per tahun dan berjangka waktu 1 tahun dan telah diperpanjang berulang kali. Pada 12 April 2022, perjanjian pinjaman antara Perusahaan dengan QBI telah diperpanjang 2 tahun sampai dengan 12 April 2024.

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, pinjaman ini dijaminkan dengan tanah seluas 16,23 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman Perusahaan masing-masing sebesar nihil dan Rp 64.923.751.516.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Alam Raya Hijau (ARH) (Continued)

The Company (Continued)

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 99,797,850,400, respectively.

PT Fajar Abadi Masindo (FAM)

The Company

On 21 August 2019, The Company hold an investment collaboration with FAM in order to seek a strategic investment project, the Company roled as a Project Advisor. FAM provided an amount of funds of Rp 15,000,000,000, the term of this agreement was 1 year, with a commission of 2% from the value of investment if the Company succeeded in finding an investment that was accepted and approved by FAM.

On 14 February 2020, there was an addendum where in the Company had an loan of Rp 15,000,000,000 tied with guarantee of a 3.16 hectare land in Sumur Batu Village (Note 9).

This loan has been extended several times, the latest is due until 21 Agustus 2023.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 15,000,000,000, respectively.

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to FAM with a total amount of Rp 15,000,000,000.

Queen Bridge Investment Ltd (QBI)

The Company

Based on loan agreement dated 25 February 2015, QBI had agreed to provide a loan to the Company amounting to USD 4,500,000. On 14 April 2015 the maximum credit limit was changed to USD 10,000,000. This loan bears interest at 4% per annum and a maturity of 1 year and has been extended several times. On 12 April 2022, the loan agreement between the Company and QBI was extended for 2 years until 12 April 2024.

This loan is secured by land area of 16.23 hectare on 31 December 2023 and 2022 (Note 9).

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance of the Company amounted to nil and Rp 64,923,751,516, respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

Queen Bridge Investment Ltd (QBI) (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Pada tanggal 2 Februari 2023 Perusahaan telah melunasi seluruh utang yang dimiliki kepada QBI dengan total sebesar Rp 64.923.751.516.

Entitas Anak

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Berdasarkan perjanjian pinjaman tanggal 31 Juli 2018, QBI setuju untuk memberikan pinjaman kepada SGC sebesar Rp 43.500.000.000. Pinjaman ini dikenakan bunga sebesar 7% per tahun setelah pajak dan berjangka waktu 1 tahun atau jatuh tempo pada 31 Juli 2019. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini telah di perpanjang hingga 29 Juli 2023. Pinjaman ini dijamin dengan tanah seluas 15,38 hektar (Catatan 9).

Berdasarkan amandemen perjanjian pinjaman tanggal 28 Juli 2023, QBI setuju untuk memberikan perpanjangan jangka waktu yang diberikan dengan perubahan jangka waktu sampai dengan 29 Juli 2024.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 43.500.000.000.

PT Mandala Andalan Prima (MAP)

Entitas Anak

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Berdasarkan addendum perjanjian pinjaman tanggal 15 No. 2020, MAP setuju untuk memberikan pinjaman kepada BJA sebesar Rp 2.745.837.087. Pinjaman ini telah diperpanjang beberapa kali yang terakhir pinjaman ini jatuh tempo pada 14 Januari 2024 dan dijamin dengan tanah seluas 0,8 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo pinjaman ini masing-masing sebesar Rp 2.745.837.087.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

Pada bulan Oktober 2018, Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan DKN untuk mencari proyek yang potensial dan strategis, yang akan jatuh tempo dalam satu tahun. Berdasarkan addendum perjanjian pada tanggal 11 Oktober 2019, Atas kesepakatan tersebut DKN memberikan pendanaan kepada Perusahaan dengan saldo maksimum Rp 300.000.000.000 perjanjian ini akan jatuh tempo pada bulan Oktober 2020. Perjanjian ini telah diperpanjang dan akan jatuh tempo pada 11 Oktober 2023.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

Queen Bridge Investment Ltd (QBI) (Continued)

The Company (Continued)

On 2 February 2023, the Company has paid off all debts owed to QBI with a total amount of Rp 64,923,751,516.

Subsidiaries

PT Sukaputra Graha Cemerlang (SGC)

Based on loan agreement dated 31 July 2018, QBI had agreed to provide a loan to SGC amounting to Rp 43,500,000,000. This loan bears interest at 7% per annum after tax and a maturity of 1 year or mature on 31 July 2019. This loan has been extended several times, and the latest loan has been extended until 29 July 2023. This loan is secured by land with total area of 15.38 hectare (Note 9).

Based on the amendment of loan agreement dated 28 July 2023, QBI agreed to grant an extension of the term provided with an amended term until 29 July 2024.

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance amounted to Rp 43,500,000,000, respectively.

PT Mandala Andalan Prima (MAP)

Subsidiaries

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Based on the loan addendum dated 15 No. 2020, MAP had agreed to provide a loan to BJA with plafond amounting to Rp 2,745,837,087. This loan has been extended several times, and the latest loan has been extended until 14 January 2024 and secured by land with total area of 0.8 hectare (Note 9).

As of 31 December 2023 and 2022, the outstanding balance amounted to Rp 2,745,837,087, respectively.

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN)

In October 2018, the Company entered into an agreement whereby DKN to seek potential and strategic project, this loan will be mature after one year. Based on addendum agreement on 11 October 2019, Based on the agreement DKN provides funding to the Company with maximum amount of Rp 300,000,000,000. This agreement valid until October 2020. This agreement has been extended and valid until 11 October 2023.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

17. LIABILITAS KEUANGAN LAINNYA (Lanjutan)

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) (Lanjutan)

Berdasarkan akta notaris No. 8 yang dibuat oleh Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn tanggal 5 Juni 2020 tentang penegasan perjanjian tambahan antara Perusahaan dengan DKN terkait jaminan tanah seluas 66,03 hektar (Catatan 9).

Pada tanggal 31 Desember 2023 terdapat pembayaran utang kepada DKN sebesar Rp 215.000.000.000.

Saldo pinjaman ke Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 3.500.000.000 dan Rp 218.500.000.000.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Berdasarkan Akta Notaris No. 1 tanggal 1 Februari 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, di Jakarta Selatan. Perusahaan mengadakan kesepakatan dengan TEZ untuk memberikan pinjaman Pembiayaan modal kerja yang bertujuan untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah fasilitas Rp 35.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku sampai 12 bulan sejak penarikan pertama serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum dan jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar.

Berdasarkan Akta Notaris No. 45 tanggal 29 Desember 2023 yang dibuat oleh notaris E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, di Jakarta Selatan, Perusahaan mendapatkan tambahan pinjaman pembiayaan modal kerja untuk pembayaran tagihan pemasok atas konstruksi pembangunan proyek-proyek di Kawasan Sentul City dan modal kerja untuk pembayaran tagihan dari kontraktor atas nama PT Mulia Prima Utama atas pelaksanaan konstruksi Pembangunan proyek di Kawasan Sentul City, dengan jumlah tambahan sebesar Rp 5.000.000.000 dengan jangka waktu berlaku 3 bulan sejak penarikan serta suku bunga pinjaman sebesar 20% per annum.

Jaminan yang diberikan Perusahaan atas pinjaman tersebut yaitu (1) satu bidang tanah dan bangunan seluas 2,1 hektar, (2) tanah dan bangunan seluas 479 m² yang terletak di Desa Citaringgul, Kecamatan Babakan Madang, (3) tanah dan bangunan seluas 2,13 hektar yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang.

Saldo pinjaman Perusahaan masing-masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebesar Rp 39.032.445.441 dan nihil.

17. OTHER FINANCIAL LIABILITIES (Continued)

PT Daya Kharisma Nusantara (DKN) (Continued)

Based on the notarial deed No. 8 made by Elizabeth Karina Leonita, S.H., M.Kn dated 5 June 2020 regarding the confirmation of an additional agreement between the Company and DKN about land guarantee with an area of 66.03 hectare (Note 9).

On 31 December 2023 there was a debt payment to DKN of Rp 215,000,000,000.

Balanced loan to the Company in 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 3,500,000,000 and Rp 218,500,000,000, respectively.

PT TEZ Capital and Finance (TEZ)

Based on Notarial Deed No. 1 dated 1 Februari 2023 made by notary E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, in South Jakarta. The Company entered into an agreement with TEZ to provide working capital financing loans for the purpose of payment of supplier bills for the construction of development projects in the Sentul City area with an initial facility amount of Rp 35,000,000,000 with a validity period of up to 12 months from the first withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum and collateral provided in the form of a plot of land and building covering an area of 2.1 hectare.

Based on Notarial Deed No. 45 dated 29 December 2023 made by notary E. Betty Budiyan Moesigit, S.H, in South Jakarta, the Company obtained an additional working capital financing loan for payment of supplier bills for the construction of projects in the Sentul City area and working capital for payment of bills from contractors on behalf of PT Mulia Prima Utama for the implementation of construction of project development in the Sentul City area, with an additional amount of Rp 5,000,000,000 with a validity period of 3 months from withdrawal and a loan interest rate of 20% per annum.

The collateral provided by the Company for the loan are (1) one plot of land and building covering an area of 2.1 hectare, (2) land and building covering an area of 479 m² located in Citaringgul Village, Babakan Madang Sub-District, (3) land and building covering an area of 2.13 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District.

The Company's balanced loan in 31 December 2023 and 2022 amounted to Rp 39,032,445,441 and nil, respectively.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

18. BEBAN AKRUAL	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Bunga pinjaman - pihak ketiga	201.540.436.018	323.764.324.063	Interest loan - third parties
Lain-lain	74.220.024.643	86.520.306.140	Others
T o t a l	275.760.460.661	410.284.630.203	T o t a l
<hr/>			
19. PERPAJAKAN	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
a. Pajak Dibayar Di Muka			
Pasal 21	414.629	-	Article 21
Pasal 23	36.339.488	18.563.608	Article 23
Pajak Final - Pasal 4 (2)	56.034.769.213	79.719.633.859	Final Tax - Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai - Masukan	13.279.678.389	6.583.660.299	Value Added Tax - Input
T o t a l	69.351.201.719	86.321.857.766	T o t a l
Pajak dibayar di muka merupakan pajak milik Grup.		Prepaid taxes represent taxes belonging to the Groups.	
b. Utang Pajak			
Pajak Penghasilan Badan:			
Tahun berjalan	179.730.096	790.894.574	Corporate Income Tax: Current year
Tahun sebelumnya	987.453.916	987.453.916	Previous year
T o t a l	1.167.184.012	1.778.348.490	T o t a l
Pajak Lain-lain:			
Pasal 21	2.401.470.190	576.179.645	Other Taxes: Article 21
Pasal 23	480.155.967	530.904.410	Article 23
Pasal 25	13.563.270	4.321.610	Article 25
Pasal 26	10.578.812.915	386.914.211	Article 26
Pasal 4 (2)	10.578.812.915	8.732.521.349	Article 4 (2)
Pajak Pertambahan Nilai - Keluaran	43.233.117.689	24.954.426.229	Value-Added Tax - Output
Pajak Bumi dan Bangunan	3.609.031.579	3.408.237.674	Land and Building Tax
Pajak Daerah	1.932.654.942	1.824.673.475	Local Tax
Sub-total	62.248.806.552	40.418.178.603	Sub-total
T o t a l	63.415.990.564	42.196.527.093	T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

c. Pajak Penghasilan

c. Income Tax

Perhitungan beban pajak penghasilan tahun berjalan dan taksiran utang pajak penghasilan adalah sebagai berikut:

The computation of current income tax expense and the estimated income tax payable are as follows:

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pajak kini:			Current tax:
Entitas anak	1.167.869.271	1.029.996.378	Subsidiaries
Dikurangi:			Less:
Pajak penghasilan dibayar di muka:			Prepayments of income taxes:
Entitas anak			Subsidiaries
Pasal 22	496.500	-	Article 22
Pasal 23	46.611.764	66.825.603	Article 23
Pasal 25	320.880.831	172.276.201	Article 25
Sub-total	367.989.095	239.101.804	Sub-total
Efek kehilangan pengendalian	620.150.080	-	Impact from loss of controll
T o t a l	988.139.175	239.101.804	T o t a l
Taksiran utang pajak penghasilan Pasal 29			Estimated income tax payables
Entitas anak	179.730.096	790.894.574	Subsidiaries

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2020 tanggal 16 Mei 2020 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPPU) No. 1 Tahun 2020 tentang Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Penyakit Virus Corona 2019 (COVID-19) dan/atau Dalam Konteks Menghadapi Ancaman terhadap Ekonomi Nasional dan/atau Stabilitas Sistem Keuangan yang mulai berlaku pada tanggal 18 Mei 2020. Penurunan pasal 17 ayat (1) huruf b UU 22% Pajak Penghasilan yang berlaku di tahun fiskal 2020 dan 2021 dan 20% berlaku di tahun pajak 2022.

Based on Laws of Republic Indonesia No. 2 Year 2020 dated 16 May 2020 regarding Government Regulation in Lieu of Law (PERPPU) No. 1 Year 2020 concerning State Financial Policies and Financial System Stability for Handling Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) and/or In the Context of Facing Threats to National Economy and/or Financial System Stability which began to be effective on 18 May 2020. Decrease in article 17 paragraph (1) letter b of the Law on 22% Income Tax that applies in fiscal years 2020 and 2021 and 20% applicable in tax year 2022.

Penghasilan kena pajak Grup pada tanggal 31 Desember 2023 diatas akan menjadi dasar penyampaian SPT Tahunan tahun 2023.

The Groups taxable income as of 31 December 2023 above will be become the basis for filling the Annual Income tax Return for the years 2023.

d. Pajak Tangguhan

d. Deferred Tax

Rincian dan mutase aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	31 Desember 2022/ 31 December 2022	Dikreditkan ke laba rugi/ Credited to profit or loss	Dikreditkan ke penghasilan komprehensif lain/ Credited to other comprehensive income	Penyesuaian atas perubahan atribusi imbalan/ Adjustment from a change of benefit attribute method	31 Desember 2023/ 31 December 2023	
Aset pajak tangguhan:						Deferred tax assets:
Entitas anak						Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	2.736.937.700	98.318.886	26.901.031	-	2.862.157.617	Provision for employee benefits
Penyisihan penurunan nilai	8.372.642.508	-	-	-	8.372.642.508	Allowance for impairment of receivables
N e t o	11.109.580.208	98.318.886	26.901.031	-	11.234.800.125	N e t

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

19. TAXATION (Continued)

d. Pajak Tangguhan (Lanjutan)

d. Deferred Tax (Continued)

Rincian dan mutase aset dan liabilitas pajak tangguhan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

The detail and mutation of deferred tax assets and liability as of 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

	31 Desember 2021/ 31 December 2021	Dikreditkan (dibebankan) ke laba rugi/ Credited (charged) to profit or loss	Dibebankan ke penghasilan komprehensif lain/ Charged to other comprehensive income	Penyesuaian atas perubahan atribusi imbalan/ Adjustment from a change of benefit attribute method	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Aset pajak tangguhan: Entitas anak						Deferred tax assets: Subsidiaries
Penyisihan imbalan kerja karyawan	3.662.481.769	(22.069.513)	(406.404.429)	(497.070.127)	2.736.937.700	Provision for employee benefits
Penyisihan penurunan nilai	8.061.666.298	310.976.210	-	-	8.372.642.508	Allowance for impairment of receivables
Net o	11.724.148.067	288.906.697	(406.404.429)	(497.070.127)	11.109.580.208	Net

Manajemen berpendapat bahwa jumlah laba fiskal pada masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan saldo aset pajak tangguhan yang belum digunakan.

Management believes that future taxable profits will be available against which the unused deferred tax assets can be utilized.

e. Beban Pajak Final

e. Final Tax Expenses

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pendapatan yang dikenakan pajak final			Revenue subject to final tax
Perusahaan (2,5%)	1.360.870.127.082	438.503.961.880	Company (2.5%)
Perusahaan (5%)	3.036.105.471	5.052.794.121	Company (5%)
Perusahaan (10%)	-	7.066.425.610	Company (10%)
Entitas anak (2,5%)	96.099.892.107	-	Subsidiaries (2.5%)
Entitas anak (10%)	24.137.612.920	10.382.425.308	Subsidiaries (10%)
Pembatalan penjualan	-	(7.056.254.710)	Cancellation of sales
T o t a l	1.484.143.737.580	453.949.352.209	T o t a l
Beban pajak final			Final tax expenses
Perusahaan (2,5%)	34.021.753.177	10.962.599.407	Company (2.5%)
Perusahaan (5%)	151.805.274	252.639.706	Company (5%)
Perusahaan (10%)	-	706.642.561	Company (10%)
Entitas anak (2,5%)	2.402.497.303	-	Subsidiaries (2.5%)
Entitas anak (10%)	2.413.761.292	1.038.242.369	Subsidiaries (10%)
Pembatalan penjualan	-	(222.237.569)	Cancellation of sales
T o t a l	38.989.817.046	12.737.886.474	T o t a l

f. Pemeriksaan Pajak

f. Tax Inspection

Perusahaan

The Company

Pada 10 Agustus 2023 Perusahaan menerima SKPKB dengan No. 00019/206/18/054/23 untuk PPh Badan tahun pajak 2018 dengan hasil pajak kurang bayar dengan jumlah yang disetujui berdasarkan pembahasan akhir hasil pemeriksaan sebesar Rp 1.833.826.684.

On 10 August 2023 the Company received SKPKB with No. 00019/206/18/054/23 for the Corporate Income Tax year 2018 with the result of tax underpayment with the amount agreed based on the final discussion of the audit results amounting to Rp 1,833,826,684.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

19. PERPAJAKAN (Lanjutan)

f. Pemeriksaan Pajak (Lanjutan)

Perusahaan (Lanjutan)

Berdasarkan Keputusan Dirjen pajak dengan No. KEP-00002/ANGSUR/KPP.070804/2023 memutuskan untuk Perusahaan melakukan pengangsuran pembayaran kurang bayar pajak tahun 2018. Sampai dengan 31 Desember 2023, Perusahaan telah melakukan pembayaran sebesar Rp 727.638.844.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

Pada tanggal 28 Agustus 2023 BJA menerima SKPKB No. 00022/203/18/434/23 sampai dengan No. 00026/203/18/434/23 atas PPh Pasal 23 masa Agustus sampai Desember 2018 dengan total nilai sebesar Rp 2.307.229.902. Berdasarkan surat No. 001/BJA/X/2023 sampai dengan No. 005/BJA/X/2023 tanggal 17 November 2023, BJA mengajukan keberatan atas seluruh nilai SKPKB tersebut. Sampai dengan tanggal pelaporan, belum terdapat keputusan atas pengajuan keberatan diatas.

g. Administrasi

Pada tanggal 1 April 2022, Pemerintah menetapkan kenaikan tarif Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dari semula 10% menjadi 11%, dan 12% mulai tanggal 1 Januari 2025.

19. TAXATION (Continued)

f. Tax Inspection (Continued)

The Company (Continued)

Based on the Decree of the Director General of tax with No. KEP-00002/ANGSUR/KPP.070804/2023 decided for the Company to make installments of tax underpayment payments in 2018. As of 31 December 2023, the Company has made payments amounting to Rp 727,638,844.

PT Bukit Jonggol Asri (BJA)

On 28 August 2023 BJA received SKPKB No. 00022/203/18/434/23 up to No. 00026/203/18/434/23 on Income Tax Article 23 for the period August to December 2018 with a total value of Rp 2,307,229,902. Based on letter No. 001/BJA/X/2023 up to No. 005/BJA/X/2023 dated 17 November 2023, BJA objected to the entire SKPKB value. Up to the reporting date, there has been no decision on the objection above.

g. Administration

On 1 April 2022, the Government determined an increase in the rate of Value Added Tax (VAT) from 10% to 11%, and 12% starting 1 January 2025.

20. UANG MUKA PELANGGAN

20. CUSTOMER DEPOSITS

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	1.084.827.914.542	1.933.314.340.318	Residential houses, apartment and land under development
R u k o	1.279.939.378	1.232.182.206	Shop offices
Lain-lain	25.915.297.247	14.779.343.529	O t h e r s
T o t a l	<u>1.112.023.151.167</u>	<u>1.949.325.866.053</u>	T o t a l
Uang muka pelanggan jangka panjang yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	Current maturities of long-term customer deposits
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	754.294.309.321	220.577.505.281	Residential houses, apartment and land under development
R u k o	1.279.939.378	1.232.182.206	Shop offices
Lain-lain	25.915.297.247	14.779.343.529	O t h e r s
T o t a l	<u>781.489.545.946</u>	<u>236.589.031.016</u>	T o t a l
Uang muka pelanggan jangka panjang, setelah dikurangi bagian yang akan jatuh tempo dalam satu tahun	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	Long-term customer deposits, net of current maturities
Rumah hunian, apartemen dan lahan siap bangun	330.533.605.221	1.712.736.835.037	Residential houses, apartment and land under development

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN

Liabilitas diestimasi untuk imbalan kerja karyawan merupakan liabilitas imbalan pasti sesuai dengan Undang-Undang Ciptakerja No. 11/2020 untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2023 dan 2022.

Pada bulan April 2022, DSAK-IAI menerbitkan materi penjelasan melalui siaran pers atas persyaratan pengatribusian imbalan pada periode jasa sesuai PSAK 24: Imbalan Kerja yang diadopsi dari IAS 19 *Employee Benefits*.

Perhitungan liabilitas imbalan kerja karyawan masing masing pada 31 Desember 2023 dan 2022 adalah berdasarkan perhitungan manajemen dan laporan aktuaria Independen, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan pada tanggal 26 Februari 2024 dan 16 Februari 2023.

Grup mencatat liabilitas bersih untuk imbalan kerja karyawan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah masing-masing sejumlah Rp 33.573.149.932 dan Rp 33.584.487.041.

Mutasi saldo liabilitas imbalan kerja karyawan selama tahun berjalan adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Saldo awal tahun	33.584.487.041	40.319.637.223
Penyesuaian atas perubahan metode atribusi (Catatan 30)	-	(3.576.118.501)
Beban imbalan kerja tahun berjalan	6.238.218.395	3.806.567.319
Keuntungan aktuarial	(521.465.262)	(4.650.492.459)
Imbalan yang dikeluarkan bukan dari aset program	(1.291.698.601)	(1.233.869.771)
Penghapusan imbalan kerja (Catatan 30)	-	(1.081.236.770)
Dampak kehilangan pengendalian PT Natura City Developments Tbk	(4.436.391.641)	-
Saldo akhir tahun	<u>33.573.149.932</u>	<u>33.584.487.041</u>

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke operasional dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Biaya jasa kini	4.201.193.980	4.421.288.894
Beban bunga	1.709.065.187	1.563.687.258
Biaya jasa lalu	327.959.228	(2.178.408.833)
T o t a l	<u>6.238.218.395</u>	<u>3.806.567.319</u>

21. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS

The estimated liabilities for post-employment benefits represent defined benefit obligation in accordance with Job Creation Law No.11/2020 for the year ended 31 December 2023 and 2022.

In April 2022, DSAK-IAI issued an explanatory material through a press release regarding attribution of benefits to periods of service in accordance with PSAK 24: *Employee Benefits* which was adopted from IAS 19: *Employee Benefits*.

The provision for employees benefits for the period ended 31 December 2023 and 2022, respectively based on management calculation and independent actuarial report, Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dated 26 February 2024 and 16 February 2023.

The Groups recorded net liabilities for employee benefits at 31 December 2023 and 2022 amounting to Rp 33,573,149,932 and Rp 33,584,487,041, respectively.

The movement of net liabilities for employee benefits over the year are as follows:

Balance at beginning of year
Adjustment due to change in attribution method (Note 30)
Provisions during the year
Actuarial gain
Benefit payments not from plan asset
Write-off of employee benefit (Note 30)
Impact of loss of control PT Natura City Developments Tbk
Balance at end of year

The related costs of employee benefits charged to operations and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

Current service costs
Interest costs
Past service costs
T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

21. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

Biaya terkait imbalan kerja karyawan dibebankan ke penghasilan komprehensif lainnya dan disajikan dalam "Gaji dan Kesejahteraan Karyawan" dalam Laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian dengan rincian sebagai berikut:

The related costs of employee benefits charged to other comprehensive income and are presented as part of "Salaries and Employee Benefits Expenses" in the Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income with details as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Penyesuaian atas pengalaman	(1.520.629.806)	(4.418.566.410)	Current service costs
Perubahan asumsi keuangan	<u>999.164.544</u>	<u>(231.926.049)</u>	Interest costs
Total biaya imbalan kerja diakui dalam OCI	<u>(521.465.262)</u>	<u>(4.650.492.459)</u>	Total net defined benefit cost recognized in OCI

Penyisihan imbalan kerja pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, tersebut di atas merupakan estimasi manajemen berdasarkan perhitungan aktuaris Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan dengan menggunakan metode "Projected Unit Credit".

The provision for employees benefits as of 31 December 2023 and 2022 were estimated by management based on the actuarial calculations prepared by Kantor Konsultan Aktuaria Riana dan Rekan using the "Projected Unit Credit" method.

Asumsi dasar yang digunakan pada perhitungan aktuaris tersebut pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

The key assumptions used for the actuarial calculations as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Tingkat mortalita	TMI4	TMI4	Mortality rate
Tingkat diskonto	7,10% - 7,25%	7,10% - 7,25%	Discount rate
Tingkat kenaikan gaji tahunan	5,00% - 8,00%	5,00% - 8,00%	Annual salary increment rate
Umur pensiun (tahun)	55 - 57	55 - 57	Retirement age (years)

Analisis sensitivitas di bawah telah ditentukan berdasarkan kemungkinan perubahan yang cukup untuk setiap asumsi yang signifikan atas nilai kini kewajiban imbalan kerja pada akhir periode pelaporan, dengan asumsi bahwa seluruh asumsi lain digunakan secara tetap:

The sensitivity analysis below has been determined based on the possibility of significant changes to any significant assumptions on the present value of liabilities for employee benefit at the end of the reporting period, assuming that all other assumptions are used regularly:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Tingkat diskonto			Discount rate
Kenaikan 1%	31.558.050.579	32.458.537.634	Increase 1%
Penurunan 1%	35.683.658.846	36.573.735.747	Decrease 1%
Tingkat kenaikan gaji			Salary increment rate
Kenaikan 1%	35.964.730.254	30.342.199.555	Increase 1%
Penurunan 1%	31.277.554.007	26.689.834.541	Decrease 1%

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

21. LIABILITAS IMBALAN KERJA KARYAWAN (Lanjutan)

Tabel di bawah adalah analisis jatuh tempo atas pembayaran manfaat yang tidak didiskontokan:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>
Kurang dari satu tahun	3.847.197.902
1 - 2 tahun	2.220.733.784
2 - 5 tahun	9.614.815.133
5 - 10 tahun	27.810.679.334
>10 tahun	94.988.037.677

Durasi rata-rata atas kewajiban imbalan kerja pada akhir tahun adalah antara 11,62 tahun sampai 12,78 tahun.

22. LIABILITIES FOR EMPLOYEE BENEFITS (Continued)

The table below is an analysis of the maturity on the payment of benefits are not discounted:

	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
	5.020.167.490	1 year ahead
	2.763.761.430	1 - 2 years
	11.577.672.073	2 - 5 years
	26.847.653.112	5 - 10 years
	122.219.205.856	>10 years

The average duration of the liabilities for employee benefits at the end of the year is between 11.62 to 12.78 years.

22. MODAL SAHAM

Modal ditempatkan dan disetor penuh Perusahaan terdiri atas saham Seri A, saham Seri B, saham Seri C dan saham Seri D dengan nilai nominal saham per saham masing-masing Rp 2.000, Rp 400, Rp 100, dan Rp 50. Tidak ada perbedaan dari saham seri A, B, C, dan D dalam hak suara dan wewenang, hak dividen dan hak likuiditas.

22. SHARE CAPITAL

The Company's issued and fully paid-in capital consist of A Series shares, B Series shares, C Series shares and D Series shares with par value of Rp 2,000, Rp 400, Rp 100 and Rp 50 each, respectively. There were no differences between A series, B series, C series and D series shares in power and authority, dividend rights and rights of liquidity.

	<u>31 Desember 2023 / 31 December 2023</u>			
	<u>Jumlah saham/ Number of shares</u>	<u>Nilai nominal/ Par value</u>	<u>Jumlah modal/ Total share capital</u>	
Seri A	357.500.000	2.000	715.000.000.000	Series A
Seri B	1.001.000.000	400	400.400.000.000	Series B
Seri C	62.585.370.582	100	6.258.537.058.200	Series C
Seri D	<u>103.765.032.123</u>	50	<u>5.188.251.606.150</u>	Series D
T o t a l	<u>167.708.902.705</u>		<u>12.562.188.664.350</u>	T o t a l

	<u>31 Desember 2022 / 31 December 2022</u>			
	<u>Jumlah saham/ Number of shares</u>	<u>Nilai nominal/ Par value</u>	<u>Jumlah modal/ Total share capital</u>	
Seri A	357.500.000	2.000	715.000.000.000	Series A
Seri B	1.001.000.000	400	400.400.000.000	Series B
Seri C	62.585.370.582	100	6.258.537.058.200	Series C
Seri D	<u>3.139.690.500</u>	50	<u>156.984.525.000</u>	Series D
T o t a l	<u>67.083.561.082</u>		<u>7.530.921.583.200</u>	T o t a l

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

22. MODAL SAHAM (Lanjutan)

Perusahaan mendaftarkan seluruh sahamnya pada Bursa Efek Indonesia. Berdasarkan catatan yang dibuat oleh Biro Administrasi Efek Perusahaan, yaitu PT Raya Saham Registra, susunan pemegang saham pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

22. SHARE CAPITAL (Continued)

The Company listed all of its shares in Indonesia Stock Exchange. Based on the records maintained by the share register, PT Raya Saham Registra, the composition of the Company's shareholders as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	31 December 2023/31 December 2023			Shareholders
	Jumlah saham/ Number of Shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)	Jumlah modal/ Total share Capital	
Pemegang saham				
PT Sakti Generasi Perdana	134.835.213.825	80,40	8.509.140.488.650	PT Sakti Generasi Perdana
Stella Isabella Djohan	11.235.277.812	6,70	1.123.527.781.200	Stella Isabella Djohan
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	21.638.411.068	12,90	2.929.520.394.500	Public (each below 5%)
T o t a l	167.708.902.705	100,00	12.562.188.664.350	T o t a l
	31 December 2022/31 December 2022			Shareholders
	Jumlah saham/ Number of Shares	Persentase kepemilikan/ Percentage of ownership (%)	Jumlah modal/ Total share Capital	
Pemegang saham				
PT Sakti Generasi Perdana	35.338.370.746	52,68	3.533.837.074.600	PT Sakti Generasi Perdana
Stella Isabella Djohan	11.244.503.014	16,76	1.124.450.301.400	Stella Isabella Djohan
Masyarakat (masing-masing dengan kepemilikan kurang dari 5%)	20.500.687.322	30,56	2.872.634.207.200	Public (each below 5%)
T o t a l	67.083.561.082	100,00	7.530.921.583.200	T o t a l

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan 11.824.894.601 lembar saham seri C atau sebesar Rp 1.182.489.460.100.

On year 2020, the Company issued 11,824,894,601 C series shares or amounted Rp 1,182,489,460,100.

Berdasarkan salinan akta No. 22 tanggal 12 Juni 2020, Perusahaan telah menerima permohonan exercise warran seri 1 sebanyak total 11.825.008.266 dari total warran yang diterbitkan sebanyak 12.087.808.429, sehingga modal saham Perusahaan menjadi sebesar berubah menjadi sebesar 67.083.561.082 saham.

Based on the copy of Deed No. 22 dated 12 June 2020 the Company has received applications for exercise warrant series 1 for a total of 11,825,008,266 from the total warrants published amounting to 12,087,808,429, so that the Company's share capital has changed to amounting to 67,083,561,082 shares.

Pemegang saham ini berhak atas pembagian dividen dari waktu ke waktu dan berhak atas satu suara per saham pada rapat umum Perusahaan, serta berhak atas hasil pada pembubaran Perusahaan secara proporsional dengan jumlah dan jumlah yang dibayarkan pada saham yang dimiliki. Semua hak yang melekat pada saham Perusahaan dimiliki Perusahaan sampai saham tersebut diterbitkan.

Holders of these shares are entitled to dividends declared from time to time and are entitled to one vote per share at general meetings of the Company, and also entitled to the proceeds on winding up of the Company in proportion to the number of and amounts paid on the shares held. All rights attached to the Company's shares were owned by the Company until those shares are issued.

Berdasarkan akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Sentul City Tbk No. 95 tanggal 28 Februari 2023, Perusahaan telah menyetujui menerbitkan saham baru sebanyak-banyaknya 100.625.500.000 saham seri D. Dalam pelaksanaannya, Perusahaan menerbitkan 100.625.341.623 saham seri D atau sebesar Rp 5.031.267.081.150, sehingga modal saham Perusahaan berubah menjadi sebesar 167.708.902.705 saham.

Based on the deed of PT Sentul City Tbk Meeting Resolutions No. 95 dated 28 February 2023, the Company has agreed to issue a maximum of 100,625,500,000 series D shares. In practice, the Company issued 100,625,341,623 series D shares or Rp 5,031,267,081,150, so that the Company's share capital changed to 167,708,902,705 shares.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR

Akun ini merupakan selisih antara jumlah nilai nominal saham Perusahaan sehubungan dengan penawaran saham kepada masyarakat dan hasil bersih yang diterima dari penawaran saham kepada masyarakat tersebut. Rincian agio saham pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Agio saham dari Penawaran Umum Perdana	396.038.298.690	396.038.298.690
Agio saham baru dari konversi utang ke modal	30.450.516.055	30.450.516.055
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas III	(50.551.289.700)	(50.551.289.700)
Agio saham dari penerbitan saham baru dari Waran Seri I	48.518.000.000	48.518.000.000
Agio saham dari penerbitan saham seri D pada tahun 2015	78.492.262.500	78.492.262.500
Agio saham dari Penawaran Umum Terbatas IV	248.843.429.539	248.843.429.539
Selisih nilai transaksi restrukturisasi entitas sependangali	(10.197.480.827)	(10.197.480.827)
Agio saham hasil konversi waran dari Penawaran Umum Terbatas IV	177.375.123.990	177.375.123.990
Biaya emisi dari Penawaran Umum Terbatas V	(55.344.772.256)	-
Neto	<u>863.624.087.991</u>	<u>918.968.860.247</u>

Pada tanggal 17 Desember 2015 keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 50 per saham dengan nilai pelaksanaan Rp 75 per saham pada saat peningkatan modal ditempatkan tanpa Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 3.139.690.500 saham seri D (Catatan 1c).

Pada tanggal 7 Februari 2017 Perusahaan meningkatkan modal ditempatkan dan disetor Perusahaan melalui penambahan Modal Disetor (HMETD) sejumlah 20.721.957.306 saham seri C. Keuntungan penerbitan saham baru merupakan selisih antara nilai nominal Rp 100 per saham dan nilai pelaksanaan sebesar Rp 112 (Catatan 1c).

Pada tahun 2018, terdapat 5.007 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

Pada tahun 2019, terdapat 7.158 waran yang menjadi modal saham, di mana selisih antara nilai nominal sebesar Rp 100 per saham dan harga pelaksanaan sebesar Rp 115 dicatat dalam "Tambahan Modal Disetor".

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL

This account represents the difference between nominal value of the Company's shares offered to the public and the actual net proceeds received from such public offerings. The details of additional paid-in-capital as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>
Premium on paid-in-capital on Initial Public Offering	396.038.298.690	396.038.298.690
Premium on issuance of new shares from conversion of debt to capital	30.450.516.055	30.450.516.055
Shares premium from Limited Public Offering III	(50.551.289.700)	(50.551.289.700)
Shares premium from exercise of Series I Warrants	48.518.000.000	48.518.000.000
Shares premium from issuance of shares of series D in 2015	78.492.262.500	78.492.262.500
Shares premium from Limited Offering IV	248.843.429.539	248.843.429.539
Difference arising from restructuring transactions of entity under common control	(10.197.480.827)	(10.197.480.827)
Shares premium resulting from conversion of warrants from Limited Public Offering IV	177.375.123.990	177.375.123.990
Emission cost from Limited Public Offering V	(55.344.772.256)	-
Net	<u>863.624.087.991</u>	<u>918.968.860.247</u>

On dated 17 December 2015 gain on issuance of new shares represents the differences between nominal value Rp 50 per share to exercise value Rp 75 per share at the time increased its issued and paid shares without Right Issue (HMETD) totaling 3,139,690,500 D series shares (Note 1c).

On dated 7 February 2017 the Company increased the issued and paid in capital of the Company through the addition of Pre-emptive Rights Capital (HMETD) totaling 20,721,957,306 C series shares. The gain on the issuance of new shares represents the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise value of Rp 112 (Note 1c).

In 2018, there are 5,007 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

In 2019, there are 7,158 warrant become shares, which the difference between the nominal value of Rp 100 per share and the exercise price of Rp 115 recorded as "Additional Paid-In-Capital".

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

23. TAMBAHAN MODAL DISETOR (Lanjutan)

Pada tahun 2020, Perusahaan telah menerbitkan saham seri C hasil konversi waran dengan harga pelaksanaan sebesar Rp 115. Dari transaksi ini Perusahaan mengakui selisih nilai antara nilai nominal dan harga pelaksanaan sebesar Rp 177.375.123.990 sebagai "Tambahan Modal Disetor".

Biaya emisi merupakan biaya yang timbul akibat dari pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas.

Biaya emisi Perusahaan yang timbul dari pelaksanaan Penawaran Umum Terbatas V adalah sebesar Rp 55.344.772.256.

23. ADDITIONAL PAID-IN CAPITAL (Continued)

In 2020, the Company issued C series shares resulting from the conversion of warrants with an exercise price of Rp 115. From this transaction, the Company recognized the difference in value between the nominal value and the exercise price of Rp 177,375,123,990 as "Additional Paid-in-Capital".

The issuance costs are costs incurred as a result of the implementation of the Limited Public Offering.

The Company's issuance costs arising from the implementation of the Limited Public Offering V amounted to Rp 55,344,772,256.

24. KOMPONEN EKUITAS LAINNYA

Akun ini merupakan bagian Perusahaan atas perubahan ekuitas entitas anak dan entitas asosiasi, yang terutama berhubungan dengan transaksi yang mengubah persentase kepemilikan Perusahaan dan keuntungan atau kerugian yang belum direalisasi atas aset keuangan tersedia untuk dijual.

24. OTHER EQUITY COMPONENTS

This account represents the Company's share of the changes in equity of subsidiaries and associates, which relates to transactions which change the Company's percentage of ownership, and unrealized gains or losses from available-for-sale financial assets.

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Selisih nilai transaksi dengan kepentingan non-pengendali	<u>34.400.802.119</u>	<u>(199.411.718.210)</u>	<i>Differences from transactions with non-controlling interest</i>

Pada tahun 2019, terdapat perubahan kepemilikan di PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk semula 51,46% menjadi 51,44%. Selisih atas perubahan persentase tersebut adalah sebesar Rp 985.231.467.

In 2019, there was a change of ownership in PT Natura City Developments Tbk, where ownership of the Company in PT Natura City Developments Tbk was originally 51.46% to 51.44%. The difference in the change in the percentage is Rp 985,231,467.

Pada tahun 2020, terdapat perubahan kepemilikan PT Natura City Developments Tbk, di mana kepemilikan Perusahaan di PT Natura City Developments Tbk menjadi 15,04%. Selisih atas perubahan persentase kepemilikan Perusahaan terhadap entitas anak tersebut adalah sebesar Rp 195.296.371.570.

In 2020, there was a change of ownership in PT Natura City Developments Tbk, where ownership of the Company in PT Natura City Developments Tbk is 15.04%. The difference in the change percentage ownership the Company in that's subsidiaries amounting to Rp 195,296,371,570.

Pada tahun 2023, Perusahaan kehilangan pengendalian pada PT Natura City Developments Tbk yang menyebabkan penghapusan selisih nilai restrukturisasi entitas sepengendali dengan total nilai sebesar Rp 233.812.520.329.

In 2023, the Company lost control of PT Natura City Developments Tbk which led to the elimination of difference in value of restructuring of entities under common control with a total value of Rp 233,812,520,329.

Sehingga pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022, saldo komponen ekuitas Perusahaan masing-masing sebesar Rp 34.400.802.119 dan (Rp 199.411.718.210).

As of 31 December 2023 and 2022, the balance of the Company's equity components amounted to Rp 34,400,802,119 and (Rp 199,411,718,210), respectively.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

25. SALDO LABA - DICADANGKAN

Berdasarkan Undang-Undang Perusahaan Terbatas No. 40 Tahun 2007, Perusahaan diwajibkan untuk membentuk cadangan umum sebesar minimum 20% dari saham Perusahaan yang diterbitkan dan disetor.

Guna memenuhi persyaratan perundang-undangan, Perusahaan telah mencadangkan saldo laba sebagai cadangan umum masing-masing sebesar Rp 11.700.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

25. RETAINED EARNINGS - APPROPRIATE

Under Limited Liability Law No. 40 Tahun 2007, the Company is required to set up a general reserve amounting to at least 20% of the Company's issued and paid-up capital.

In order to comply with the requirements of the Law, the Company has appropriated its retained earnings amounting to Rp 11,700,000,000 as of 31 December 2023 and 2022, respectively.

26. PENDAPATAN

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pihak ketiga		
Penjualan lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen	1.460.113.977.109	435.217.398.198
Hotel, restoran dan taman hiburan	185.476.274.995	165.401.818.668
Pengelolaan kota	<u>74.570.348.768</u>	<u>72.219.007.962</u>
T o t a l	<u><u>1.720.160.600.872</u></u>	<u><u>672.838.224.828</u></u>

Third parties
Sales of developed land, residential houses, shophouses, and apartment
Hotel, restaurant and amusement park
Town management

Rincian pendapatan dari satu pelanggan yang melebihi 10% dari pendapatan:

Detail of revenue from a customer exceeding 10% of revenue:

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
Pihak berelasi (Catatan 33)				
PT Izumi Sentul Realty	<u>1.114.657.021.541</u>	<u>64,80</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pihak ketiga				
PT Tiga Dua Delapan	-	-	183.600.000.000	27,29
PT Gili Tirta Anugerah	-	-	112.386.895.200	16,70
T o t a l	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>295.986.895.200</u></u>	<u><u>44,99</u></u>

Related party (Notes 33)
PT Izumi Sentul Realty

Third parties
PT Tiga Dua Delapan
PT Gili Tirta Anugerah

Pada tahun 2023, jumlah pendapatan dari kontrak dengan pelanggan berdasarkan waktu pengalihan barang atau jasa yang diakui sepanjang waktu kontrak dan diakui pada suatu waktu tertentu masing-masing sebesar Rp 145.464.676.280 dan Rp 1.574.695.924.592 (2022: Rp 138.654.329.188 dan Rp 534.183.895.640).

In 2023, total revenue from contract with customers based on timing of transfer of goods and services are recognised over the time and at point in time amounting to Rp 145,464,676,280 dan Rp 1,574,695,924,592 (2022: Rp 138,654,329,188 dan Rp 534,183,895,640).

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

27. BEBAN POKOK PENDAPATAN

27. COST OF REVENUES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Lahan siap bangun, rumah hunian, ruko dan apartemen (Catatan 8)	823.113.165.116	108.487.387.467	Sales of developed land, residential houses, shophouses and apartment (Note 8)
Hotel, restoran dan taman hiburan	73.949.999.268	68.514.460.176	Hotel, restaurant and amusement park
Pengelolaan kota	58.688.974.237	54.267.388.881	Town management
Penyusutan (Catatan 12)	3.976.078.871	3.522.579.003	Depreciation (Note 12)
Lain - lain	329.084.472	228.398.315	O t h e r s
T o t a l	960.057.301.964	235.020.213.842	T o t a l

Pada 31 Desember 2023 dan 2022, tidak terdapat pembelian dari satu pemasok yang nilainya melebihi 10% dari total pendapatan.

As of 31 December 2023 and 2022, no purchases exceeding 10% of the total revenue.

28. BEBAN PENJUALAN

28. SELLING EXPENSES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Beban iklan dan pemasaran	40.975.889.893	19.216.506.575	Advertising and marketing
Gaji dan tunjangan	5.299.475.245	5.295.414.445	Salaries and allowances
S e w a	2.625.154.945	1.415.965.509	R e n t
Utilitas	1.375.926.444	1.366.183.999	Utilities
Honorarium tenaga ahli	575.595.580	1.287.692.260	Professional fees
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	116.904.206	101.684.027	Others (each amount below Rp 500 million)
T o t a l	50.968.946.313	28.683.446.815	T o t a l

29. BEBAN UMUM DAN ADMINISTRASI

29. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
Gaji dan kesejahteraan karyawan	111.972.946.685	87.939.814.593	Salaries and employee benefits
Honorarium tenaga ahli	19.031.282.692	23.046.384.713	Professional fees
Penyusutan (Catatan 12)	12.422.177.046	9.120.606.163	Depreciation (Note 12)
Transportasi dan perjalanan dinas	10.151.314.311	8.562.864.979	Transportation and traveling
Perlengkapan kantor	9.059.076.949	4.926.239.964	Office supplies
Perbaikan dan pemeliharaan	7.461.419.460	5.949.379.854	Repairs and maintenance
Keamanan	5.414.275.211	4.659.029.697	Security
Pajak dan perijinan	4.478.418.233	5.179.866.086	Taxes and licenses
Beban manajemen	3.162.562.822	3.237.934.863	Management fee
Sumbangan dan jamuan	1.579.947.590	1.707.162.694	Donation and entertainment
Utilitas	1.537.872.231	1.423.238.377	Utilities
S e w a	833.505.825	1.420.665.057	R e n t
Lain-lain (saldo masing-masing di bawah Rp 500 juta)	17.721.942.022	12.585.201.092	Others (each amount below Rp 500 milion)
T o t a l	204.826.741.077	169.758.388.132	T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

30. PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASI LAINNYA

	2023	2022
Pendapatan operasional lainnya		
Laba selisih kurs	18.769.720.769	-
Pemulihan piutang tak tertagih (Catatan 6)	2.590.292.984	34.410.435.908
Sewa	2.128.385.940	1.731.935.310
Keuntungan penjualan aset tetap (Catatan 12)	189.189.189	6.957.468.792
Penyesuaian karena perubahan metode atribusi (Catatan 21)	-	3.576.118.501
Penghapusan imbalan kerja (Catatan 21)	-	1.081.236.770
Lain-lain	18.788.254.373	50.806.868.671
Total	42.465.843.255	98.564.063.952

30. OTHER OPERATING INCOME AND EXPENSE

	2023	2022
Other operating income		
Gain on forex		
Recovery of uncollectible accounts (Notes 6)		
Rent		
Gain on disposal of property and equipment (Note 12)		
Adjustment due to changes in the attribution method (Note 21)		
Write-off of employee benefit (Note 21)		
Others		
Total		

	2023	2022
Beban operasi lainnya		
Bagi hasil untuk pemilik condotel	14.341.000.000	14.726.819.105
Beban pajak	6.083.928.609	14.839.131.360
Penyisihan kerugian penurunan nilai piutang (Catatan 6 dan 7a)	440.865.868	1.413.528.231
Beban administrasi	179.156.317	469.009.085
Rugi selisih kurs yang belum terrealisasi	-	34.610.877.904
Penurunan nilai tanah untuk pengembangan (Catatan 9)	-	24.310.000.000
Penghapusan piutang usaha	-	5.270.065.911
Lain-lain	37.166.640.904	31.620.782.695
Total	58.211.591.698	127.260.214.291

	2023	2022
Other operating expense		
Profit sharing for condotel owner		
Tax expense		
Allowance for impairment losses of trade receivable (Notes 6 and 7a)		
Administration expense		
Unrealized foreign exchange loss		
Impairment of land for development (Note 9)		
Write off of trade receivable		
Others		
Total		

31. BEBAN KEUANGAN

Beban bunga dan beban keuangan lainnya atas pinjaman jangka panjang masing-masing sebesar Rp 290.650.637.773 dan Rp 343.323.304.223 untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022.

31. FINANCE COSTS

Interest and other financing charges for on long term loans amounted to Rp 290,650,637,773 and Rp 343,323,304,223 for the year ended 31 December 2023 and 2022, respectively.

32. LABA PER SAHAM

Berikut adalah perhitungan laba per saham dasar yang digunakan untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2023 dan 2022:

	2023	2022
Laba (rugi) neto yang dapat diatribusikan kepada pemilik entitas induk	332.300.775.467	(163.158.846.874)
Rata-rata tertimbang jumlah saham biasa yang beredar	150.938.012.435	67.083.561.082
Laba (rugi) per saham dasar/ dilusian	2,20	(2,43)

32. EARNINGS PER SHARE

The following are the computation of earnings per share for the year ended 31 December 2023 and 2022:

Net profit (loss) attributable to owners of the parent Company
Weighted average number of ordinary shares outstanding
Basic/diluted earnings (loss) per share

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI

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

Pihak Berelasi/ <i>Related Parties</i>	Sifat dari Hubungan/ <i>Nature of Relationships</i>	Sifat dari Transaksi/ <i>Nature of Transactions</i>
PT Bintang Emerald Perdana	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Piutang non-usaha pihak berelasi dan utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties and non-trade payables related parties</i>
PT Royal Sentul Resort Hotel	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>
PT Sakti Generasi Perdana	Pemegang saham/ <i>Shareholder</i>	Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i>
PT Group Seventy Asia	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>
PT Serumpun Lestari Sejahtera	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>
PT Sentul Investindo	Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i>	Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i>
PT Izumi Sentul Realty (Dahulu/ <i>Formerly</i> PT Sentul Summit Development)	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Uang muka pelanggan dan penjualan/ <i>Customer deposit and revenue</i>
PT Kuliner Sentosa Jaya	Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i>	Piutang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade receivables related parties</i>
PT Padang Golf Bukit Sentul	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>
PT Sukses Pratama Gemilang	Entitas asosiasi/ <i>Associate</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>
PT Natura City Developments Tbk	Entitas afiliasi/ <i>Affiliated</i>	Utang non-usaha pihak berelasi/ <i>Non-trade payables related parties</i>

Rincian saldo akun-akun dengan pihak berelasi adalah sebagai berikut:

The details of accounts with related parties are as follows:

	Jumlah / <i>Amount</i>		Persentase terhadap total aset/liabilitas (%) / <i>Percentage of total asset/liabilities (%)</i>		
	31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i>	31 Desember 2023/ <i>31 December 2023</i>	31 Desember 2022/ <i>31 December 2022</i>	
Piutang non-usaha pihak berelasi					<i>Non-trade receivables related parties</i>
PT Bintang Emerald Perdana	26.784.576.873	26.784.576.873	0,13	0,16	<i>PT Bintang Emerald Perdana</i>
PT Kuliner Sentosa Jaya	7.000.000.000	-	0,04	-	<i>PT Kuliner Sentosa Jaya</i>
PT Sakti Generasi Perdana	1.487.697.171	1.487.697.171	0,01	0,01	<i>PT Sakti Generasi Perdana</i>
PT Sentul Investindo	70.860.000	70.860.000	0,00	0,00	<i>PT Sentul Investindo</i>
Sub-total	35.343.134.044	28.343.134.044	0,18	0,17	<i>Sub-total</i>
Penyisihan penurunan nilai	(50.352.000)	(50.352.000)	0,00	0,00	<i>Allowance for impairment</i>
Neto	35.292.782.044	28.292.782.044	0,18	0,17	<i>Net</i>

Perusahaan melakukan penghapusan piutang Berdasarkan Berita Acara Penghapusan Piutang No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 pada tanggal 28 Desember 2022, Perusahaan melakukan penghapusan piutang baik sebagian maupun keseluruhan dengan jumlah sebesar Rp 7.203.803.490 karena Perusahaan berasumsi bahwa piutang tersebut tidak akan tertagih.

The Company writes-off other receivables based on the Minutes of write-off of Receivables No. 001/CFO-SC/BA-Piut/XII/2022 on 28 December 2022, the Company has written off receivables in whole amounted to Rp 7,203,803,490 because the Company assumes that these receivables will not be collected.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

33. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Saldo awal	50.352.000	7.254.155.490	Beginning balance
Penghapusan penyisihan penurunan nilai	-	(7.203.803.490)	Write-off of uncollectible accounts
Saldo akhir	<u>50.352.000</u>	<u>50.352.000</u>	Ending balance

	Jumlah / Amount		Persentase terhadap total aset/liabilitas (%) / Percentage of total liability/ liabilities (%)		
	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Utang non-usaha pihak berelasi					Non-trade payables related parties
PT Padang Golf Bukit Sentul	41.017.074.106	4.641.074.106	0,86	0,07	PT Padang Golf Bukit Sentul
PT Serumpun Lestari Sejahtera	6.918.676.096	6.918.676.096	0,15	0,11	PT Serumpun Lestari Sejahtera
PT Royal Sentul Resort Hotel	5.993.752.000	5.993.752.000	0,13	0,09	PT Royal Sentul Resort Hotel
PT Natura City Developments Tbk	4.400.000.000	-	0,09	-	PT Natura City Developments Tbk
PT Group Seventy Asia	3.566.086.817	3.566.086.817	0,08	0,06	PT Group Seventy Asia
PT Sukses Pratama Gemilang	2.970.331.390	2.970.331.390	0,06	0,05	PT Sukses Pratama Gemilang
PT Bintang Emerald Perdana	1.000.000	1.000.000	0,00	0,00	PT Bintang Emerald Perdana
Total	<u>64.866.920.409</u>	<u>24.090.920.409</u>	<u>1,37</u>	<u>0,38</u>	Total
Uang muka pelanggan					Customer deposit
PT Izumi Sentul Realty	-	1.114.657.021.541	-	17,32	PT Izumi Sentul Realty

	Jumlah / Amount		Persentase terhadap total pendapatan (%) / Percentage of total revenue (%)		
	2023	2022	2023	2022	
Pendapatan					Revenue
PT Izumi Sentul Realty	1.114.657.021.541	-	64,86	-	PT Izumi Sentul Realty

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut:

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022 are as follows:

- Piutang non-usaha pihak berelasi dari PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya dan PT Sakti Generasi Perdana merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan talangan untuk modal kerja. Piutang tersebut tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).

- Non-trade receivables related parties from PT Bintang Emerald Perdana (BEP), PT Kuliner Sentosa Jaya and PT Sakti Generasi Perdana are financial transaction with related parties, which the transactions constitute a bailout for working capital. These receivables is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (*demandable*).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

33. SALDO, TRANSAKSI DAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK BERELASI (Lanjutan)

Rincian jenis transaksi dengan pihak berelasi yang jumlahnya melebihi Rp 1.000.000.000 pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

- Utang non-usaha pihak berelasi dari PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia dan PT Sukses Pratama Gemilang merupakan transaksi keuangan dengan pihak-pihak berelasi, di mana transaksi-transaksi tersebut merupakan utang non-usaha pihak berelasi yang tidak dikenakan bunga yang digunakan untuk operasional, tidak disertai jaminan dan seluruhnya dapat tertagih sesuai permintaan dari pemberi pinjaman (*demandable*).
- Uang muka pelanggan kepada PT Izumi Sentul Realty merupakan penjualan atas 3 tower apartemen.
- Berdasarkan Perjanjian Utang No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 tanggal 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 1.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 24 April 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 24 April 2024.

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 009/BJA-LGL/III/2015 tanggal 11 Februari 2015, PT Natura City Developments Tbk bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri sebesar Rp 2.100.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 29 April 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 30 April 2024.

Berdasarkan Perjanjian Utang No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 tanggal 10 Juli 2015, Perusahaan bersedia untuk memberikan pinjaman kepada PT Bukit Jonggol Asri (BJA) sebesar Rp 1.200.000.000. Berdasarkan addendum terakhir pada tanggal 31 Desember 2023, pinjaman ini akan jatuh tempo pada tanggal 31 Desember 2024.

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN

Kebijakan manajemen risiko keuangan Grup bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisa risiko-risiko keuangan yang dihadapi Grup, menetapkan batasan risiko dan pengendalian yang sesuai serta untuk mengawasi kepatuhan terhadap batasan yang telah ditetapkan.

Kebijakan manajemen risiko keuangan yang dijalankan oleh Grup dalam menghadapi risiko tersebut adalah sebagai berikut:

33. ACCOUNT BALANCES, TRANSACTIONS AND RELATIONSHIP WITH RELATED PARTIES (Continued)

Details of the transactions with related parties exceeding Rp 1,000,000,000 as of 31 December 2023 and 2022 are as follows: (Continued)

- Non-trade payable related parties from PT Serumpun Lestari Sejahtera, PT Royal Sentul Resort Hotel, PT Padang Golf Bukit Sentul, PT Group Seventy Asia and PT Sukses Pratama Gemilang are financial transaction with related parties, which the transactions are non-trade payables related parties are not subject to interest and used for operational activity, is not accompanied by a guarantee and fully collectible at the request of the lender (*demandable*).
- Customer deposits to PT Izumi Sentul Realty pertain to sale of 3 towers apartment.
- Based on Loan Agreement No. 015b/LEG/PERJ/SKC/IV/2017 dated 25 April 2017, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 1,100,000,000. Under the latest addendum on 24 April 2023, this loan will be matured on 24 April 2024.

Based on Loan Agreement No. 009/BJA-LGL/III/2015 dated 11 February 2015, PT Natura City Developments Tbk gave loan to PT Bukit Jonggol Asri amounted to Rp 2,100,000,000. Under the latest addendum as of 29 April 2023, this loan will be matured on 30 April 2024.

Based on Loan Agreement No. 001/LEG/PERJ/SKC/VII/2015 dated 10 July 2015, the Company gave loan to PT Bukit Jonggol Asri (BJA) amounted to Rp 1,200,000,000. Under the latest addendum, as of 31 December 2023 this loan matured on 31 December 2024.

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT

The Group's financial risk management policy aims to identify and analyze the financial risks faced by the Group, setting risk limits and appropriate controls are appropriate and to oversee compliance with the limits established.

Financial risk management policy implemented by the Group relative to these risks are as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

a. Risiko Kredit

Eksposur risiko kredit Grup terutama adalah dalam mengelola piutang usaha. Grup melakukan pengawasan kolektibilitas piutang usaha sehingga dapat diterima penagihannya secara tepat waktu dan juga melakukan penelaahan atas masing-masing piutang pelanggan secara berkala untuk menilai potensi timbulnya kegagalan penagihan dan membentuk pencadangan berdasarkan hasil penelaahan tersebut.

Dalam mengelola penagihan piutang agar tepat waktu, maka Grup melakukan pengawasan secara intensif, dengan mengirimkan surat penagihan berkala kepada konsumen sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ditetapkan.

Atas keterlambatan pembayaran dari konsumen, maka Grup akan mengenakan denda.

Analisis aging aset keuangan Grup berikut:

31 Desember 2023	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Not past due and not impaired	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	T o t a l	31 Desember 2023
		1-3 Bulan/Month	3-6 Bulan/Month	6-12 Bulan/Month	> 12 Bulan/Month			
Biaya perolehan diamortisasi								Amortized cost
Bank dan setara kas	217.344.647.995	-	-	-	-	-	217.344.647.995	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	16.453.405.929	39.974.815.739	4.298.422.724	5.118.169.060	95.897.377.584	56.908.439.343	218.650.630.379	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	703.686.576.622	-	-	-	-	12.091.732.081	715.778.308.703	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	145.309.568.868	-	-	-	-	10.355.352.000	155.664.920.868	Other non-current financial assets
T o t a l	1.082.794.199.414	39.974.815.739	4.298.422.724	5.118.169.060	95.897.377.584	79.355.523.424	1.307.438.507.945	T o t a l

31 Desember 2022	Belum jatuh tempo maupun mengalami penurunan nilai/ Not past due and not impaired	Telah jatuh tempo namun belum mengalami penurunan nilai/ Past due but not impaired				Telah jatuh tempo dan mengalami penurunan nilai/ Past due and impaired	T o t a l	31 Desember 2022
		1-3 Bulan/Month	3-6 Bulan/Month	6-12 Bulan/Month	> 12 Bulan/Month			
Biaya perolehan diamortisasi								Amortized cost
Bank dan setara kas	289.895.954.488	-	-	-	-	-	289.895.954.488	Cash in banks and cash equivalents
Piutang usaha	82.354.006.544	6.702.518.211	88.294.356.215	2.073.023.243	44.242.440.076	59.095.251.459	282.761.595.748	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	331.486.289.033	-	-	-	-	22.359.347.081	353.845.636.114	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	398.681.702.949	-	-	-	-	50.352.000	398.732.054.949	Other non-current financial assets
T o t a l	1.102.417.953.014	6.702.518.211	88.294.356.215	2.073.023.243	44.242.440.076	81.504.950.540	1.325.235.241.299	T o t a l

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Credit Risk

Credit risk of the Group relate to manage trade receivables. The Group supervise the collectibility of trade receivables in a timely manner and also conducts a review of individual customer accounts on a regular basis to assess the probability of failure of collection and provide an allowance based on the results of the review.

In managing collection of receivables, the Group do intensive monitoring, by sending statement of accounts to customers based on Standard Operational Procedures (SOP).

The Group will charge penalties to the customers upon late payment.

Aging analyses of the Group financial assets are as follows:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

a. Risiko Kredit (Lanjutan)

a. Credit Risk (Continued)

Berikut adalah klasifikasi aset keuangan Grup yang tidak lewat jatuh tempo atau gangguan.

Below is the classification of the Group' financial assets that are neither past-due nor impaired.

<u>31 Desember 2023</u>	<u>Tingkat atas/ High grade</u>	<u>Tingkat standar/ Standard grade</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2023</u>
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Bank dan setara kas	217.344.647.995	-	217.344.647.995	Cash in bank and cash equivalents
Piutang usaha	-	16.453.405.929	16.453.405.929	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	-	703.686.576.622	703.686.576.622	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	145.309.568.868	145.309.568.868	Other non-current financial assets
T o t a l	217.344.647.995	865.449.551.419	1.082.794.199.414	T o t a l
<u>31 Desember 2022</u>	<u>Tingkat atas/ High grade</u>	<u>Tingkat standar/ Standard grade</u>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2022</u>
Biaya perolehan diamortisasi				Amortized cost
Bank dan setara kas	289.895.954.488	-	289.895.954.488	Cash in bank and cash equivalents
Piutang usaha	-	82.354.006.544	82.354.006.544	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	-	331.486.289.033	331.486.289.033	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	-	398.681.702.949	398.681.702.949	Other non-current financial assets
T o t a l	289.895.954.488	812.521.998.526	1.102.417.953.014	T o t a l

Grup telah menilai kualitas kredit dari kas di bank dan setara kas sebagai kelas tinggi karena ini disimpan di/atau dilakukan dengan bank terkemuka yang memiliki probabilitas rendah kebangkrutan.

Group have assessed the credit quality of their cash in bank and cash equivalents as high grade since these are deposited in/or transacted with reputable banks that have low probability of insolvency.

Aset keuangan lain Grup dikategorikan berdasarkan catatan penagihan Grup dengan pihak ketiga. Definisi dari peringkat yang digunakan oleh Grup untuk mengevaluasi risiko kredit dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

The Company and subsidiaries's other financial assets are categorized based on the collection record with the counterparties. Definitions of the ratings being used by the Group to evaluate credit risk of its counterparties are as follows:

1. Level atas - Kepastian diperoleh dari pihak ketiga yang mengikuti ketentuan dikontrak tanpa banyak usaha untuk menagih.
2. Level standar - Melakukan beberapa pengingatan untuk memperoleh kepastian dari pihak ketiga.

1. High level - Certainty obtained from counterparties contracted to comply without much effort to collect.
2. Standard level - Some reminder follow-ups are performed to obtain certainty from the counterparties.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

b. Risiko Likuiditas

Eksposur risiko likuiditas Grup timbul terutama dari penempatan dana dari kelebihan penerimaan kas setelah dikurangkan dari penggunaan kas untuk mendukung kegiatan usaha Grup. Grup mengelola risiko likuiditas dengan menjaga kecukupan arus kas dan fasilitas bank dengan terus memonitor arus kas perkiraan aktual.

Grup juga menerapkan manajemen risiko likuiditas yang berhati-hati dengan mempertahankan saldo kas yang cukup yang berasal dari penagihan hasil penjualan dan menempatkan kelebihan dana kas dalam instrumen keuangan dengan tingkat risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai serta memperhatikan reputasi dan kredibilitas lembaga keuangan.

Grup menerapkan manajemen risiko likuiditas dengan menetapkan saldo kas yang memadai yang berasal dari penagihan piutang konsumen atau sumber lainnya.

Risiko likuiditas timbul apabila Grup menemukan kesulitan dalam mewujudkan asetnya atau mengumpulkan dana untuk memenuhi komitmen terkait dengan liabilitas keuangannya.

Grup mengelola likuiditas dengan membuat rencana penerimaan dan pengeluaran dalam bentuk perencanaan arus kas secara periodik dan melakukan *monitoring* atas realisasinya. Grup menempatkan kelebihan atas kas dalam instrumen keuangan dengan risiko yang rendah namun memberikan imbal hasil yang memadai pada lembaga-lembaga keuangan yang memiliki kredibilitas dan *rating* yang dapat dipertanggungjawabkan.

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

	Permintaan segera atau antara satu tahun/ <i>Immediate demand or between one year</i>	Lebih dari satu tahun/ <i>More than one year</i>	T o t a l	
31 Desember 2023				31 December 2023
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Pinjaman bank jangka pendek*	1.044.064.349.702	-	1.044.064.349.702	Short-term bank loans*
Utang usaha jangka pendek	268.566.919.604	-	268.566.919.604	Short-term trade payables
Liabilitas keuangan lainnya	514.217.887.431	-	514.217.887.431	Other financial liabilities
Beban akrual	275.760.460.661	-	275.760.460.661	Accrued expenses
Utang non-usaha pihak berelasi	64.866.920.409	-	64.866.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang*	273.524.207.683	1.369.209.281.319	1.642.733.489.002	Long-term debts*
T o t a l	2.441.000.745.490	1.369.209.281.319	3.810.210.026.809	T o t a l

*Termasuk pembayaran bunga

*Including interest payments

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Liquidity Risk

The liquidity risk exposure of the Group arise primarily from the placement of excess funds arising from collections after deducting disbursements to support the business activities of the Group. The Group manage liquidity risk by maintaining sufficient cash flows and bank facilities by continuously monitoring forecast and actual cash flows.

The Group are also implementing prudent liquidity risk management by maintaining adequate cash balance derived from collections placing excess cash in financial instruments with low risk but providing adequate returns and paying attention to reputation and credibility of financial institutions.

The Group apply liquidity risk management by establishing sufficient cash balances that arose from customers' receivable collection or other resources.

Liquidity risk arises when the Group encounter difficulty in realizing its assets or otherwise raising funds to meet commitments associated with its financial liabilities.

The Group manage liquidity by making the plan revenue and expenditure in the form of periodic cash flows planning and monitoring of their realization. The Group' put the excess of cash in financial instruments with low risk but provide adequate returns on financial institutions that have credibility and rating may be applied.

The table below summarizes the maturity profile of the Group' financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2023 and 2022:

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

b. Risiko Likuiditas (Lanjutan)

b. Liquidity Risk (Continued)

Tabel di bawah profil jatuh tempo liabilitas keuangan Grup berdasarkan pembayaran kontraktual yang tidak didiskontokan pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022:

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based contractual undiscounted payments as of 31 December 2023 and 2022:

<u>31 Desember 2022</u>	Permintaan segera atau antara satu tahun/ <i>Immediate demand or between one year</i>	Lebih dari satu tahun/ <i>More than one year</i>	<u>T o t a l</u>	<u>31 December 2022</u>
Liabilitas Keuangan				Financial Liabilities
Pinjaman bank jangka pendek*	520.592.251.930	-	520.592.251.930	Short-term bank loans*
Utang usaha - pihak ketiga	143.977.068.958	123.384.122.680	267.361.191.638	Trade payables - third parties
Liabilitas keuangan lainnya	791.097.278.519	419.837.011.313	1.210.934.289.832	Other financial liabilities
Beban akrual	410.284.630.203	-	410.284.630.203	Accrued expenses
Utang non-usaha pihak berelasi	24.090.920.409	-	24.090.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka Panjang*	295.986.114.090	2.107.930.537.324	2.403.916.651.414	Long-term debts*
T o t a l	<u>2.186.028.264.109</u>	<u>2.651.151.671.317</u>	<u>4.837.179.935.426</u>	T o t a l

*Termasuk pembayaran bunga

*Including interest payments

c. Risiko Tingkat Bunga

c. Interest Rate Risk

Risiko tingkat suku bunga adalah risiko di mana nilai wajar atau arus kas masa datang dari suatu instrumen keuangan akan berfluktuasi akibat perubahan suku bunga pasar.

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates.

Eksposur Grup terhadap risiko perubahan suku bunga pasar terutama terkait dengan utang bank jangka panjang Grup dengan suku bunga mengambang. Instrumen keuangan tingkat bunga mengambang keuangan tunduk pada risiko tingkat bunga arus kas.

The Group's exposure to the risk of changes in market interest rates relates primarily to the Group's long-term bank loans with floating interest rates. Floating rate financial instruments are subject to cash flows interest rate risk.

Grup selalu melakukan analisa atas dampak dari tingkat suku bunga terhadap biaya operasional dan kemampuan Grup sebelum menyetujui pinjaman tersebut.

The Group always perform an analysis of the impact of interest rates on operating costs and the ability of the Group before approving the loan.

Grup mengelola risiko suku bunga dengan melakukan analisa pergerakan suku bunga dalam menentukan komposisi portofolio pinjaman suku bunga tetap dan variabel.

The Group manage its interest rate by analyzing movement of interest rates determining the composition of the loan portfolio of fixed and variable interest rates.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

c. Risiko Tingkat Bunga (Lanjutan)

Tabel berikut menunjukkan sensitivitas terhadap perubahan yang mungkin terjadi pada suku bunga pinjaman bank jangka panjang pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022. Dengan semua variabel lainnya tetap konstan, pendapatan Grup sebelum pajak dipengaruhi melalui dampak atas mengambang pinjaman bank jangka panjang tarif sebagai berikut:

	Kenaikan/Penurunan Suku Bunga/ Increase/Decrease in Interest Rates	Efek pada Pendapatan sebelum Pajak/ Effect on Income Before Tax	
<u>31 Desember 2023</u>	+1%	(14.266.097.473)	<u>31 December 2023</u>
	-1%	14.266.097.473	
<u>31 Desember 2022</u>	+1%	(19.877.150.072)	<u>31 December 2022</u>
	-1%	19.877.150.072	

Gerakan diasumsikan dalam basis poin untuk analisis sensitivitas suku bunga didasarkan pada lingkungan pasar saat ini diamati.

Tidak ada dampak terhadap jumlah ekuitas Grup selain yang sudah mempengaruhi laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

d. Risiko Mata Uang Asing

Eksposur Grup terhadap risiko nilai tukar mata uang asing timbul terutama dari nilai wajar arus kas di masa depan yang berfluktuasi pada kas dan setara kas, utang usaha dan pinjaman dalam mata uang dolar asing yang disebabkan karena perubahan kurs pertukaran mata uang asing. Dalam mengelola risiko, Grup meminimalisasi transaksi dalam mata uang asing dan memonitor pergerakan nilai tukar.

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
USD			USD
A s e t			A s s e t s
Kas dan setara kas	203.988.213	205.615.182	Cash and cash equivalents
Liabilitas			Liabilities
Pinjaman jangka panjang	-	(120.827.499.226)	Long-term debt
Liabilitas neto	-	(120.621.884.044)	Net liabilities
USD Setara	<u>13.232</u>	<u>(7.667.782)</u>	USD Equivalent

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

c. Interest Rate Risk (Continued)

The table below demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on long-term bank loans as of 31 Desember 2023 and 2022. With all other variables held constant, the Group' income before tax is affected through the impact on floating rate of long-term bank loans as follows:

The assumed movement in basis points for interest rate sensitivity analysis is based on the currently observable market environment.

There is no impact on the Group' equity other than those already affecting the consolidated statements of comprehensive income.

d. Foreign Currency Risk

The Company and subsidiaries' exposure to foreign currency exchange risk arises mainly from the fair value of future cash flows pertaining to foreign-currency denominated cash and cash equivalents, trade payables and loans that may fluctuate because of changes in foreign currency exchange rates. In managing the risk, the Group minimizes transaction in foreign currency and monitoring the movement in foreign currency exchange rate.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

34. MANAJEMEN RISIKO KEUANGAN (Lanjutan)

34. FINANCIAL RISK MANAGEMENT (Continued)

d. Risiko Mata Uang Asing (Lanjutan)

d. Foreign Currency Risk (Continued)

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
H K D			H K D
Liabilitas			Liabilities
Pinjaman jangka panjang	(7.890.840.000)	(250.302.060.000)	Long term debt
Liabilitas neto	(7.890.840.000)	(250.302.060.000)	Net liabilities
HKD Setara	(4.000.000)	(124.000.000)	HKD Equivalent

Tabel di bawah ini menunjukkan sensitivitas yang memiliki kemungkinan terjadi perubahan dalam kurs mata uang asing dengan asumsi semua variabel adalah tetap, terhadap laba (rugi) sebelum pajak dan ekuitas Perusahaan dan entitas anak pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

The table below shows the sensitivity that has the possibility of changes in foreign exchange rates, assuming all variables are fixed, to profit (loss) before tax and equity of the Group on 31 December 2023 and 31 December 2022.

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
<u>Menguat 1 %</u>			<u>Increase 1%</u>
Laba sebelum pajak	(76.868.555)	3.709.239.386	Income before tax
Ekuitas	(59.957.473)	2.893.206.721	Equity
<u>Melemah 1%</u>			<u>Decrease 1%</u>
Laba sebelum pajak	76.868.555	3.709.239.386	Income before tax
Ekuitas	59.957.473	2.893.206.721	Equity

35. PENGELOLAAN PERMODALAN

35. CAPITAL MANAGEMENT

Tujuan utama pengelolaan permodalan Grup adalah untuk memastikan bahwa Grup memelihara peringkat kredit yang kuat dan rasio permodalan yang sehat untuk mendukung bisnis dan memaksimalkan nilai pemegang saham.

The primary objective of the Group' capital management is to ensure that the Group' maintain a strong credit rating and healthy capital ratios in order to support its business and maximize shareholder value.

Grup mengelola struktur permodalan dan membuat penyesuaian terhadap struktur permodalan tersebut terkait dengan perubahan kondisi ekonomi. Untuk memelihara atau menyesuaikan struktur permodalan, Grup melakukan penyesuaian pembayaran dividen kepada pemegang saham, imbal hasil modal kepada pemegang saham atau menerbitkan saham-saham baru.

The Group manage its capital structure and make adjustments to it, in light of changes in economic conditions. To maintain or adjust the capital structure, the Group may adjust dividend payments to shareholders, return capital to shareholders or issue new shares.

Grup memantau penggunaan modal dengan menggunakan rasio *gear* yaitu utang bersih dibagi dengan total modal ditambah utang bersih. Grup memasukkan utang bersih, pinjaman bank jangka pendek, pinjaman jangka panjang, utang usaha - pihak ketiga, utang non-usaha pihak berelasi, beban akrual dan liabilitas keuangan lainnya, dikurangi kas dan setara kas. Modal meliputi ekuitas yang dapat diatribusikan kepada pemegang ekuitas Grup.

The Group monitor capital using a gearing ratio, which is net debt divided by total capital plus net debt. The Group include within net debt, short-term bank loans, long-term laon, trade payable - third parties, non-trade payable related parties, accrued expenses and other financial liabilities, less cash and cash equivalents. Capital includes equity attributable to the equity holders of the Group.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

35. PENGELOLAAN PERMODALAN (Lanjutan)

Tidak terdapat perubahan dari periode sebelumnya terhadap manajemen permodalan Grup.

35. CAPITAL MANAGEMENT (Continued)

There were no changes from the previous period for the Group' capital management.

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
Pinjaman bank jangka pendek	983.825.384.800	468.992.251.930	Short-term bank loans
Utang usaha - pihak ketiga	268.566.919.604	267.361.191.638	Trade payables - third parties
Utang non-usaha pihak berelasi	64.866.920.409	24.090.920.409	Non-trade payables related parties
Liabilitas keuangan lainnya	514.217.887.431	1.210.934.289.832	Other financial liabilities
Beban akrual	275.760.460.661	410.284.630.203	Accrued expenses
Pinjaman jangka panjang	1.426.609.747.266	1.987.715.007.234	Long-term debts
Total pinjaman	3.533.847.320.171	4.369.378.291.246	Net borrowings
Kas dan setara kas	(217.617.172.383)	(290.278.108.770)	Cash and cash equivalents
Pinjaman, Neto	3.316.230.147.788	4.079.100.182.476	Net borrowing
Total ekuitas	15.141.083.260.494	10.323.210.840.150	Total equity
Rasio gear	21,90%	39,51%	Gearing ratio

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN

Ditetapkan di bawah ini adalah perbandingan dengan kategori nilai tercatat jumlah dan nilai wajar semua laporan keuangan Grup pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

Set out below is a comparison by category of carrying amount and fair values of all the Group financial instruments as of 31 December 2023 and 2022.

<u>31 Desember 2023</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>31 December 2023</u>
Aset Keuangan			Financial Assets
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan setara kas	217.617.172.383	217.617.172.383	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	161.742.191.036	161.742.191.036	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	703.686.576.622	703.686.576.622	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	145.309.568.868	145.309.568.868	Other non-current financial assets
T o t a l	1.228.355.508.909	1.228.355.508.909	T o t a l
	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
Liabilitas keuangan lain			Other financial liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	983.825.384.800	983.825.384.800	Short-term bank loans
Utang usaha	268.566.919.604	268.566.919.604	Trade payables
Liabilitas keuangan lainnya	514.217.887.431	514.217.887.431	Other financial liabilities
Beban akrual	275.760.460.661	275.760.460.661	Accrued expenses
Utang non-usaha pihak berelasi	64.866.920.409	64.866.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	1.426.609.747.266	1.987.715.007.234	Long-term debts
T o t a l	3.533.847.320.171	4.094.952.580.139	T o t a l

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

<u>31 Desember 2022</u>	<u>Nilai tercatat/ Carrying amount</u>	<u>Nilai wajar/ Fair value</u>	<u>31 December 2022</u>
Aset Keuangan			Financial Assets
Biaya perolehan diamortisasi			Amortized cost
Kas dan setara kas	290.278.108.770	290.278.108.770	Cash and cash equivalents
Piutang usaha	223.666.344.289	223.666.344.289	Trade receivables
Aset keuangan lancar lainnya	331.486.289.033	331.486.289.033	Other current financial assets
Aset keuangan tidak lancar lainnya	<u>398.681.702.949</u>	<u>398.681.702.949</u>	Other non-current financial assets
T o t a l	<u>1.244.112.445.041</u>	<u>1.244.112.445.041</u>	T o t a l
Liabilitas Keuangan			Financial Liabilities
Liabilitas keuangan lain			Other financial liabilities
Pinjaman bank jangka pendek	468.992.251.930	468.992.251.930	Short-term bank loans
Utang usaha	267.361.191.638	267.361.191.638	Long term trade payables
Liabilitas keuangan lainnya	1.210.934.289.832	1.210.934.289.832	Other financial liabilities
Beban akrual	410.284.630.203	410.284.630.203	Accrued expenses
Utang non-usaha pihak berelasi	24.090.920.409	24.090.920.409	Non-trade payables related parties
Pinjaman jangka panjang	<u>1.987.715.007.234</u>	<u>1.987.715.007.234</u>	Long-term debts
T o t a l	<u>4.369.378.291.246</u>	<u>4.369.378.291.246</u>	T o t a l

Berikut ini adalah metode dan asumsi yang digunakan untuk memperkirakan nilai wajar setiap kelompok dari instrumen keuangan Grup:

1. Kas dan setara kas, piutang usaha, aset keuangan lancar lainnya, aset keuangan tidak lancar lainnya, pinjaman bank jangka pendek, utang usaha, utang non-usaha pihak berelasi, liabilitas keuangan lainnya dan beban akrual mendekati nilai wajar karena bersifat jangka pendek.
2. Nilai wajar liabilitas sewa yang tercatat pada pinjaman jangka panjang diperkirakan dengan mendiskontokan arus kas masa depan.
3. Nilai tercatat dari utang bank jangka panjang mendekati nilai wajarnya disebabkan oleh pemakaian suku bunga mengambang atas instrumen tersebut, di mana tingkat suku bunga tersebut selalu disesuaikan dengan pasar.

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian:

Tingkat 1 : dikutip (d disesuaikan) harga di pasar aktif untuk aset yang identik atau kewajiban;

Tingkat 2 : teknik lainnya yang semua masukan yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar direkam diamati, baik secara langsung maupun tidak langsung; dan

The following are the methods and assumptions used to estimate the fair value of each group of financial instruments of the Groups:

1. Cash and cash equivalents, trade receivables, other current financial assets, other non-current financial assets, short-term bank loans, trade payables, non-trade payables related parties, other financial liabilities and accrued expenses approximate their carrying values due to their short-term nature.
2. The fair values of lease liabilities are recorded in long-term loans are estimated by discounting future cash flows.
3. The carrying amount of long-term bank loans approximate their fair values due to the use of floating interest rates for the mentioned instruments, in which the interest rate is always adjusted to market.

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique:

Level 1 : quoted (unadjusted) prices in active markets for identical assets or liabilities;

Level 2 : other techniques for which all inputs which have a significant effect on the recorded fair value are observable, either directly or indirectly; and

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

36. NILAI WAJAR INSTRUMEN KEUANGAN (Lanjutan)

Penetapan Nilai Wajar dan Hierarki Nilai Wajar (Lanjutan)

Grup menggunakan hierarki berikut untuk menentukan dan mengungkapkan nilai wajar instrumen keuangan dengan teknik penilaian: (Lanjutan)

Tingkat 3 : teknik yang menggunakan input yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai wajar rekaman yang tidak didasarkan pada data pasar yang dapat diobservasi.

Tidak terdapat instrumen keuangan yang diukur dengan menggunakan hierarki tingkat 1, 2, dan 3.

Pada tanggal 31 Desember 2023 dan 2022 tidak ada transfer antara pengukuran nilai wajar Tingkat 1 dan Tingkat 2 dan tidak ada transfer masuk dan keluar dari pengukuran nilai wajar Tingkat 3.

36. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS (Continued)

Determination of Fair Value and Fair Value Hierarchy (Continued)

The Group use the following hierarchy for determining and disclosing the fair value of financial instruments by valuation technique: (Continued)

Level 3 : techniques which use inputs which have a significant effect on the recorded fair value that are not based on observable market data.

There are no financial instrumens that are measured using a hierarchy of levels 1, 2 and 3.

As of 31 Desember 2023 and 2022 there was no transfer between the fair value measurement Level 1 and Level 2 and no transfers into and out of Level 3 fair value measurements.

37. SEGMENT OPERASI

Grup mengklasifikasikan dan mengevaluasi segmen operasi real estat menjadi segmen pelaporan utama. Segmen lainnya diklasifikasikan sebagai "Lain-lain" terdiri dari restoran, taman hiburan, dan pengelolaan kota.

Segmen operasi dikelola oleh badan hukum yang terpisah karena masing-masing menawarkan jasa dan produk yang berbeda. Seluruh transaksi-transaksi antar segmen telah dieliminasi.

37. OPERATION SEGMENT

The Group classify and evaluate operation segment of real estate as a major reportable segment. Other segments that are classified under "Others" consist of restaurant, amusement park, and town management.

The operation segment are managed under separate legal entities, because each entity offers different services and products. All intersegment transactions have been eliminated.

31 Desember 2023	Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate	Segmen Lain-lain/ Other Segments	Jumlah Segmen/ Total Segments	31 December 2023
<u>Segmen Primer:</u>				<u>Primary Segment:</u>
Pendapatan ekstern	1.460.113.977.109	260.046.623.763	1.720.160.600.872	External revenue
Hasil segmen	637.000.811.993	123.102.486.915	760.103.298.908	Segment results
Beban usaha	(212.829.315.335)	(42.966.372.055)	(255.795.687.390)	Operating expenses
Beban lain-lain, Bersih	(22.433.013.763)	(162.975.582.816)	(185.408.596.579)	Other expense, Net
Laba (rugi) sebelum beban pajak Penghasilan	401.738.482.895	(82.839.467.956)	318.899.014.939	Income (loss) before income tax expense
Total beban pajak penghasilan	(666.500.340)	(403.050.045)	(1.069.550.385)	Total income tax expense
Laba (rugi) neto tahun berjalan	401.071.982.555	(83.242.518.001)	317.829.464.554	Net profit (loss) for the year
Penghasilan komprehensif lain	643.742.673	(95.376.380)	548.366.293	Other comprehensive income
Total penghasilan (rugi) komprehensif	401.715.725.228	(83.337.894.381)	318.377.830.847	Total comprehensive income (loss)

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

37. SEGMENT OPERASI (Lanjutan)

37. OPERATION SEGMENT (Continued)

<u>31 Desember 2023</u>	<u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u>	<u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u>	<u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u>	<u>31 December 2023</u>
Informasi lainnya:				Other information:
Aset segmen	25.261.528.748.628	316.520.748.527	25.578.049.497.155	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	(5.728.032.859.421)	36.861.245.686	(5.691.171.613.735)	Elimination of intersegment assets
Neto	<u>19.533.495.889.207</u>	<u>353.381.994.213</u>	<u>19.886.877.883.420</u>	Net
Liabilitas segmen	5.266.208.649.967	345.344.120.668	5.611.552.770.635	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	(853.380.686.715)	(12.377.460.994)	(865.758.147.709)	Elimination of intersegment liabilities
Neto	<u>4.412.827.963.252</u>	<u>332.966.659.674</u>	<u>4.745.794.622.926</u>	Net
<u>31 Desember 2022</u>	<u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u>	<u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u>	<u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u>	<u>31 December 2022</u>
Segmen Primer:				Primary Segment:
Pendapatan ekstern	435.217.398.198	237.620.826.630	672.838.224.828	External revenue
Hasil segmen	326.730.010.731	111.088.000.255	437.818.010.986	Segment results
Beban usaha	(156.706.399.431)	(41.735.435.516)	(198.441.834.947)	Operating expenses
Beban lain-lain, Bersih	(384.471.438.826)	(20.749.368.980)	(405.220.807.806)	Other expense, Net
Rugi (laba) sebelum beban pajak Penghasilan	(214.447.827.526)	48.603.195.759	165.844.631.767	Loss (income) before income tax expense
Total beban pajak penghasilan	(494.600.480)	(743.559.328)	(1.238.159.808)	Total income tax expense
(Rugi) laba netto tahun berjalan	<u>(214.942.428.006)</u>	<u>47.859.636.431</u>	<u>(167.082.791.575)</u>	Net (loss) profit for the year
Penghasilan komprehensif lain	2.803.199.600	1.440.888.430	4.244.088.030	Other comprehensive income
Total (rugi) penghasilan komprehensif setelah kepentingan non-pengendali	<u>(212.139.228.406)</u>	<u>49.300.524.861</u>	<u>(162.838.703.545)</u>	Total comprehensive (loss) income after non-controlling interest
<u>31 Desember 2022</u>	<u>Segmen Utama Real Estat/ Major Segment Real Estate</u>	<u>Segmen Lain-lain/ Other Segments</u>	<u>Jumlah Segmen/ Total Segments</u>	<u>31 December 2022</u>
Informasi lainnya:				Other information:
Aset segmen	23.358.181.279.128	393.103.520.469	23.751.284.799.597	Segment assets
Eliminasi aset antar segmen	(6.878.708.799.393)	(150.815.736.397)	(7.029.524.535.790)	Elimination of intersegment assets
Neto	<u>16.479.472.479.735</u>	<u>242.287.784.072</u>	<u>16.721.760.263.807</u>	Net
Liabilitas segmen	8.338.484.729.386	408.839.909.099	8.747.324.638.485	Segment liabilities
Eliminasi liabilitas antar segmen	(2.217.010.056.994)	(131.765.157.834)	(2.348.775.214.828)	Elimination of intersegment liabilities
Neto	<u>6.121.474.672.392</u>	<u>277.074.751.265</u>	<u>6.398.549.423.657</u>	Net

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI
DAN KOMITMEN

- a. Berdasarkan Surat Perjanjian pada tanggal 17 Mei 2013, dijelaskan bahwa GGEA melakukan kesepakatan dengan PT Archipelago International Indonesia untuk melakukan *re-branding*, manajemen, penjualan dan pemasaran, akuntansi keuangan, perekrutan dan pelatihan, pemeliharaan dan pengawasan properti. Atas perjanjian ini, PT Archipelago International Indonesia akan menerima pendapatan pokok sebesar 2,5% dari Pendapatan Bruto Pengoperasian Properti (Hotel Neo Plus Green Savana) dan juga akan menerima pendapatan insentif dengan tarif yang ditentukan. Berdasarkan Addendum ketiga pada tanggal 28 November 2018, jangka waktu perjanjian ini diperpanjang dan berlaku sejak tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan 23 Desember 2023. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, perjanjian ini sedang dalam proses perpanjangan.
- b. Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Bogor No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, tanggal 25 Februari 2022, Pemerintah membentuk tim Inventaris Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T) dalam rangka penyelesaian konflik pertanahan Perusahaan dengan masyarakat di Desa Bojong Koneng dan Desa Cijayanti Kecamatan Babakan Madang. Sampai dengan laporan keuangan diterbitkan, kesepakatan damai ini sedang dalam proses penyelesaian.
- c. Berdasarkan akta Notaris No. 08 oleh Alamiyah, S.H., M.Kn tanggal 6 April 2023, Notaris di Jakarta Utara, Perusahaan melakukan perjanjian Kerjasama pengembangan tanah dengan PT Citra Gelora Raya di atas tanah dalam bentuk *Joint Operation* (JO) dengan tujuan menghasilkan tanah, bangunan, dan kavling yang siap dipasarkan agar menghasilkan laba yang didasarkan atas pembagian keuntungan. Fasilitas lainnya akan dikelola oleh badan usaha patungan dalam bentuk PT Joint Venture (JV). Perjanjian ini berakhir apabila seluruh tanah, bangunan dan kavling telah diserahkan kepada konsumen dan fasilitas lainnya telah diserahkan kepada PT JV.
- d. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Darsono dan Ummi Salma selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 Juni 2021 dan 10 November 2021, berkaitan dengan menguasai tanpa alas hak diatas tanah hak milik adat seluas 142.412 m² yang terletak di Desa Babakan Madang, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat. Pada tahun 2023 gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND
COMMITMENTS

- a. Based on the Agreement Letter dated 17 May 2013, explained GGEA agrees with PT Archipelago International Indonesia to re-branding, management, sales and marketing, financial accounting, recruitment and training, property maintenance and control. Under this agreement, PT Archipelago International Indonesia will receive 2.5% of the Gross Income from Property Gross Operating Income (Hotel Neo Plus Green Savana) and will also receive incentive income at the specified rate. Based on the third addendum on dated 28 November 2018, duration of the agreement has been extended and effective from 1 January 2019 until 23 December 2023. Until the reporting date, the agreement is in the process of being extended.
- b. Based on Bogor Regent Decree No. 593/59/Kpts/Per-UU/2022, dated 25 February 2022, the Government formed an Inventory team for the Control, Ownership, Use and Utilization of Land (IP4T) in order to resolve land conflicts between the Company and the community in Bojong Koneng Village and Cijayanti Village, Babakan Madang Sub-District. Until the reporting date, composition plan is still in the process of being settlement.
- c. Based on Notary deed No. 08 by Notary Alamiyah, S.H., M.Kn dated 6 April 2023, Notary in North Jakarta, the Company entered into a land development cooperation agreement with PT Citra Gelora Raya. As of the date of the financial statements, there have been no transactions or activities regarding this Cooperation on land in the form of a Joint Operation (JO) with the aim of producing land, buildings and lots that are ready to be marketed in order to generate profits based on profit sharing. Other facilities will be managed by a joint venture entity in the form of a PT Joint Venture (JV). This agreement ends when all land, buildings and lots have been handed over to consumers and other facilities have been handed over to PT JV.
- d. The Company is currently undergoing court case against the law filed by Darsono and Ummi Salma as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 June 2021 and 10 November 2021, related to the control without rights over customary land rights of 142,412 m² located in Babakan Madang Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District, West Java Province. In 2023, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inchracht*.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN
KOMITMEN (Lanjutan)**

- e. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Hardian Pramudita dan Agus Murdiyanto selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 19 November 2021, berkaitan dengan hak atas tanah Perseroan berdasarkan SHGB No. 2412 yang terletak di Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Berdasarkan putusan No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.
- f. Perusahaan sedang mengalami perkara pengadilan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Rio Ricky Damanik selaku pemohon ke Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 30 September 2021, berkaitan dengan ganti rugi atas pengrusakan serta Penghancuran atas kebun coklat, serta bangunan rumah seluas 200 m² yang berdiri di atasnya yang terletak di Kampung Cikeas, Desa Bojong Koneng, Kecamatan Citeureup Kabupaten Bogor. Perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian dan putusan pengadilan bersifat *Inkracht*.
- g. Perusahaan sedang mengalami sengketa yang diajukan oleh Sri Wiwik Prihatin selaku pemohon ke Pengadilan Tata Usaha Bandung pada tahun 2021, berkaitan dengan sengketa SHGB No. 2415 terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor milik Perusahaan diatas tanah yang dikuasai oleh Sri Wiwik Prihatin. Pada tahun 2023 gugatan pemohon ditolak seluruhnya, putusan ini bersifat *inkracht*.
- h. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Toip dan Ucok, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 28 Agustus 2018, berkaitan dengan tindak pidana penggelapan hak atas benda tidak bergerak, pemalsuan surat dan keterangan palsu. Pada tahun 2022, proses dihentikan karena pelaku meninggal dunia.
- i. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan H. Kadang, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 18 April 2019, berkaitan dengan tindak pidana penipuan dan penggelapan penjualan tanah seluas 1.000 m² yang terletak di Desa Karang Tengah, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Pada tahun 2023, perkara ini sudah selesai dan mencapai kesepakatan perdamaian antara Perusahaan dengan pelaku.

**38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND
COMMITMENTS (Continued)**

- e. *The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Hardian Pramudita and Agus Murdiyanto as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 19 November 2021, relating to the Company's land rights based on SHGB No. 2412 located in Bojong Koneng, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. Based on decision No. 388/Pdt.G/2022/PN.Cbi, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inkracht*.*
- f. *The Company is currently undergoing a court case against the law filed by Rio Ricky Damanik as the applicant to the Cibinong Commercial Court on 30 September 2021, relating to compensation for the destruction and destruction of a cocoa plantation, as well as a 200 m² house building that stands on it located in Cikeas Village, Bojong Koneng Village, Citeureup Sub-District, Bogor District. This case has reached a peace agreement and the court decision is *inkracht*.*
- g. *The Company is currently undergoing a dispute filed by Sri Wiwik Prihatin as the applicant to the Bandung Administrative Court on 2021, related to the SHGB Dispute No. 2415 is located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District owned by the Company on land which is controlled by Sri Wiwik Prihatin. In 2023, the plaintiffs' claim was rejected in its entirety, this decision is *inkracht*.*
- h. *The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Toip and Ucok, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 28 August 2018, related to criminal acts of embezzlement of rights to immovable property, falsification of letters and false statements. In 2022 the litigation is over, the process was stopped because the perpetrator died.*
- i. *The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and H. Kadang, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 18 April 2019, related to the crime of fraud and embezzlement of the sale of 1,000 m² of land located in Karang Tengah Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. On 2023, this case has been completed and a peace agreement has been reached between the company and the perpetrator.*

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- j. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Indra, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 15 Agustus 2017, berkaitan dengan tindak pidana penguasaan lahan milik Perusahaan. Pada tahun 2023, perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian.
- k. Perusahaan sedang mengalami perkara pidana yang diajukan oleh Perusahaan, selaku pemohon dan Darwin Dahsyat Tjhradijaja, selaku terlapor, ke Satreskrim Polres Bogor pada tanggal 15 Februari 2019, berkaitan dengan tindak pidana pemalsuan surat atas tanah seluas 2.000 m² yang merupakan bagian dari SHGB No. 305, yang terletak di Desa Karang Tengah atas nama Perusahaan. Pada tahun 2023, perkara ini sudah dihentikan dengan alasan pelaku meninggal dunia.
- l. Berdasarkan surat No. S-979/KSB/2021 tanggal 8 Oktober 2021 dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI), Perusahaan diminta untuk memenuhi pertemuan terkait klarifikasi aset tanah Perusahaan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 38, 65, 73 dan 74 yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor. Aset tanah tersebut diklaim merupakan jaminan obligor yang saat ini dalam proses penyitaan oleh Panitia Urusan Piutang Negara dalam rangka pemulihan hak tagih negara dana BLBI.

Berdasarkan surat No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021 dari Satgas BLBI, Perusahaan diberikan somasi untuk menurunkan plang PT Sentul City di atas tanah dengan SHM No. 38 di Desa Bojong Koneng.

Berdasarkan surat No. 005/SC-DIR/1/2021 tanggal 17 Januari 2022, Perusahaan memberikan tanggapan dan penjelasan mengenai somasi dari Satuan Tugas Penanganan Hak Tagih Negara dan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 tanggal 25 November 2021.

Berdasarkan surat No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022 dari Satgas BLBI, dijelaskan bahwa terdapat aset tanah seluas 340 hektar terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang yang merupakan aset yang diserahkan obligor kepada Pemerintah sebagai jaminan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham atau jaminan aset kredit yang menjadi aset kekayaan negara. Perusahaan diminta untuk tidak melakukan aktifitas apapun terhadap aset tersebut.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- j. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Indra, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 15 August 2017, related to the criminal act of taking possession of the Company's land. On 2023, perkara ini sudah mencapai kesepakatan perdamaian.
- k. The Company is currently undergoing a criminal case filed by the Company as the applicant and Darwin Dahsyat Tjhradijaja, as the reported, to the Bogor Police Criminal Investigation Unit on 15 February 2019, related to the crime of forgery of documents on land covering an area of 2,000 m² which is part of SHGB No. 305, located in Karang Tengah Village on behalf of the Company. On 2023, this case has been stopped on the grounds that the perpetrator has died.
- l. Based on letter No. S-979/KSB/2021 date 8 October 2021 from the Task Force for Handling State Claims and Bank Indonesia Liquidity Assistance (Satgas BLBI), the Company was asked to attend a meeting related to the clarification of the Company's land assets with a Certificate of Ownership (SHM) No. 38, 65, 73 and 74 which are located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District, Bogor District. The land assets are claimed as collateral for the obligor which is currently in the process of being confiscated by the Committee for State Receivable Affairs in the context of recovering state collection rights from BLBI funds.

Based on letter No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021 from the Satgas BLBI, the Company was given a summons to remove the PT Sentul City sign on the ground in accordance with SHM No. 38 in the Bojong Koneng Village.

Based on letter No. 005/SC-DIR/1/2021 dated 17 January 2022, the Company provided a response and explanation regarding the summons from the Task Force for Handling State Collection Rights and Bank No. Liquidity Assistance (Satgas BLBI) No. S-1060/KSB/2021 dated 25 November 2021.

Based on letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022 from the Satgas BLBI, it is explained that there are land assets covering an area of 340 hectare located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang Sub-District which are assets handed over by obligors to the Government as collateral for the Settlement of Shareholders' Obligations or assets guarantees credit which is a state assets. The company is asked not to carry out any activities on these assets.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 045/SC-DIR/III/2022 tanggal 8 Maret 2022, Perusahaan memberikan tanggapan atas surat pemberitahuan No. S-149/KSB/2022 tanggal 25 Februari 2022, bahwa Perusahaan memiliki izin lokasi untuk menjalankan kegiatan usaha diantaranya sebagai berikut:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 seluas ± 2.465 hektar,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 seluas ± 503 hektar,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 seluas ± 180 hektar.

Berdasarkan surat No. 065/SC-DIR/IV/2022 tanggal 4 April 2022, Perusahaan meminta klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah bersertifikat SHGB PT Sentul City Tbk pada tanggal 30 Maret 2022 di Desa Bojong Koneng, disertai dengan lampiran 5 sertifikat SHGB atas nama PT Sentul City Tbk. Berdasarkan surat No. S-314/KSB/2022 tanggal 12 April 2022, Perusahaan diberikan undangan pertemuan terkait klarifikasi atas pemasangan plang diatas tanah sitaan BLBI.

Berdasarkan surat No. S-349/KSB/2022 tanggal 28 April 2022, diketahui bahwa pada pertemuan yang dilakukan pada 20 April 2022 terdapat sebagian bidang tanah barang jaminan obligor BLBI yang tumpang tindih dengan SHGB PT Sentul City Tbk dan penerbitan SHGB dimulai secara bertahap sejak tahun 1999.

Berdasarkan surat No. S-368/KSB/2022 tanggal 19 Mei 2022, Satgas BLBI memberikan peringatan terakhir untuk tidak melakukan tindakan sepihak di atas aset yang telah disita oleh negara.

Berdasarkan surat No. 135/SC-DIR/V/2022 tanggal 20 Mei 2022, Perusahaan memberikan tanggapan bahwa perolehan tanah Perusahaan telah dilakukan sejak tahun 1990 berdasarkan ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.2484-BPN/90 tanggal 28 Desember 1990 dari Gubernur Jawa Barat dan SK ijin lokasi dan pembebasan tanah No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 tanggal 8 Mei 1993. Berkaitan dengan kegiatan yang dilakukan diatas tanah sitaan negara menurut Satgas BLBI, Perusahaan menilai tidak memiliki kejelasan untuk melakukan investasi diatas tanah yang dimiliki Perusahaan sendiri dan harus tetap menjalankan usaha serta memberikan kepastian khususnya kepada masyarakat sebagai pemegang saham.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Based on letter No. 045/SC-DIR/III/2022 dated 8 March 2022, the Company responded to notification letter No. S-149/KSB/2022 dated 25 February 2022, that the Company has a location permit to carry out business activities including the following:

- No. 460.2/149/IL-Prw/KPN/95 covering an area of ± 2,465 hectare,
- No. 591/460/Kpts/Huk/2008 covering an area of ± 503 hectare,
- No. 591.1/001/00043/BPT/2012 covering an area of ± 180 hectare.

Based on letter No. 065/SC-DIR/IV/2022 dated 4 April 2022, the Company asked for clarification on the installation of a sign on PT Sentul City Tbk's SHGB certified land on 30 March 2022 in Bojong Koneng Village, accompanied by attachments of 5 SHGB certificates on behalf of PT Sentul City Tbk. Based on letter No. S-314/KSB/2022 dated 12 April 2022, the Company was given an invitation to a meeting related to the clarification of the installation of a sign on the confiscated land of BLBI.

Based on letter No. S-349/KSB/2022 dated 28 April 2022, it is known that at the meeting held on 20 April 2022 there are some part of the land that are used as collateral for BLBI obligors which overlapped with the SHGB of PT Sentul City Tbk and the issuance of the SHGB began in stages since 1999.

Based on letter No. S-368/KSB/2022 dated 19 May 2022, the Satgas BLBI gave a final warning not to take unilateral action on assets that have been confiscated by the state.

Based on letter No. 135/SC-DIR/V/2022 dated 20 May 2022, the Company responded that the acquisition of land for teh Company has been carried out since 1990 based on the location permit and land acquisition No. 593.82/SK.2484-BPN/90 dated 28 December 1990 from the Governor of West Java and SK location permission and land acquisition No. 593.82/SK.751-PEM.UM/93 dated 8 May 1993. In relation to the activities carried out on land confiscated by the state, according to the Satgas BLBI, the Company considers that it does not have the clarity to invest in land owned by the Company itself and must continue to run its business and provide certainty, especially to the public as shareholders.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Berdasarkan surat No. 48/SC-CS/VI/2022 tanggal 7 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1708 dan 2783 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN.

Berdasarkan surat No. 62/SC-CS/VII/2022 tanggal 20 Juli 2022 mengenai Penjelasan untuk Satgas BLBI, Perusahaan menyampaikan bukti kepemilikan atas tanah yang diberikan Plang oleh Satgas BLBI, yaitu berupa SHGB No.216 di Desa Sumur Batu atas nama PT Sentul City Tbk.

Berdasarkan surat No. 55/SC-CS/VI/2022 tanggal 27 Juni 2022, Perusahaan memberikan penjelasan untuk Satgas BLBI bahwa atas posisi plang yang berada di tanah Perusahaan dengan No. SHGB 1431 dan 1703 di Desa Bojong Koneng, Perusahaan menyampaikan berkas-berkas yang digunakan sebagai dasar dalam penerbitan sertifikat tersebut. Atas tanah yang lainnya, Perusahaan sedang berusaha memperoleh berkas penerbitan sertifikat dari kantor BPN Kabupaten Bogor.

Berdasarkan surat No. 247/SC-DIR/VIII/2022 tanggal 3 Agustus 2022 Perusahaan mengajukan Permohonan Perlindungan Hukum kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dan berdasarkan surat No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 tanggal 9 September 2022 Kementerian ATR/BPN Bogor menindaklanjuti dengan menyampaikan *hardcopy* peta informasi lokasi aset obligor Agus Anwar (PT Bumisuri Adilestari) namun dengan *disclaimer* bahwa peta tersebut berskala kecil dan mengandung perbedaan sistem proyeksi dengan yang digunakan di Kementerian ATR/BPN.

Berdasarkan surat No. S-1422/KSB/2023 tanggal 7 Oktober 2023 Perusahaan mendapatkan undangan untuk melaksanakan mediasi terkait penyelesaian permasalahan sisa tanah yang tumpang tindih dengan tanah sitaan BLBI pada tanggal 18 Oktober 2023. Berdasarkan pertemuan pada tanggal 18 Oktober 2023 antara Perseroan dan Kelompok Kerja (Pokja) Tim A Satgas BLBI, diusulkan agar terlebih dahulu dilakukan penetapan batas untuk memastikan batas atas tanah seluas 340 Hektar dengan menghadirkan pihak dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), BPN, Pemerintah Daerah setempat, pihak PT Bumisuri Adilestari dan Pihak Perseroan. Namun pihak BPN masih kekurangan data dari pihak Obligor.

38.SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Based on letter No. 48/SC-CS/VI/2022 dated 7 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1708 and 2783 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. For the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from the National Land Agency (BPN) office.

Based on letter No. 62/SC-CS/VII/2022 dated 20 July 2022 regarding the explanation for the BLBI task force, the Company submitted the proof of ownership on land that given signpost by the BLBI task force which in the form of SHGB No.216 in Sumur Batu Village on behalf of PT Sentul City Tbk.

Based on letter No. 55/SC-CS/VI/2022 dated 27 June 2022, the Company provided an explanation to the Satgas BLBI that on the position of the sign located on the land of the Company with SHGB No. 1431 and 1703 in Bojong Koneng Village, the Company submitted the documents used as the basis for the issuance of the certificate. On the other land, the Company is trying to obtain a certificate issuance file from National Land Agency (BPN) office Bogor District.

Based on letter No. 247/SC-DIR/VIII/2022 dated 3 August 2022 the Company submitted an Application for Legal Protection to the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency (ATR/BPN) and based on letter No. 2785/SD-UP.02.01/IX/2022 dated 9 September 2022 The Ministry of ATR/BPN Bogor followed up by submitting a *hardcopy* information map of obligor Agus Anwar's (PT Bumisuri Adilestari) asset location but with the disclaimer that the map is small scale and contains a different projection system than used in the Ministry of ATR/BPN.

Based on letter No. S-1422/KSB/2023 dated 7 October 2023 the Company received an invitation to conduct mediation related to the settlement of the remaining land issues that overlap with the BLBI confiscated land on 18 October 2023. Based on the meeting on 18 October 2023 between the Company and the Working Group (Pokja) Team A of the BLBI Task Force, it has been proposed to determine the boundaries of the 340 Hectare land by presenting parties from the State Assets and Auction Service Office (KPKNL), Bogor District National Land Agency, local government, PT Bumisuri Adilestari and the Company. However, the BPN still lacks data from the Obligor.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

Sampai dengan Laporan Keuangan diterbitkan, Perusahaan masih mengumpulkan bukti kepemilikan aset tanah yang dimaksudkan oleh Satgas BLBI. Perusahaan juga mengusahakan klarifikasi terkait kemungkinan kesalahan koordinat dan mengusulkan pengukuran ulang yang melibatkan Satgas BLBI, Badan Pertanahan Negara (BPN) dan petugas ukur Perusahaan agar dapat memposisikan ulang plang dari Satgas BLBI pada koordinat yang semestinya.

m. Perusahaan dan PT Izumi Sentul Realty (ISR), pihak berelasi, melakukan kesepakatan pengalihan Apartemen Opus Park sesuai dengan perjanjian perdamaian pada tanggal 9 Maret 2021 (Catatan 39). Berdasarkan amandemen keenam tanggal 28 Juni 2023, terdapat beberapa perubahan ketentuan perjanjian, diantaranya :

- (1) Objek transaksi meliputi jual beli properti-properti beserta tanah kompensasi.
- (2) ISR telah melakukan pembayaran kepada Perusahaan sebesar Rp 1.114.657.021.541 (Catatan 33).
- (3) Harga pembelian properti-properti sesuai dengan hasil penilaian KJPP.
- (4) Jika hasil penilaian Apartemen Opus Park lebih rendah dari pembayaran yang telah dilakukan ISR, maka selisihnya dapat diselesaikan dengan tanah kompensasi atau pembelian lahan lain dan/atau properti milik Perseroan.
- (5) Tanah kompensasi harus dipilih ISR.
- (6) Tanggal penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Opus Park dilakukan selambat-lambatnya tanggal 30 November 2023.

Berdasarkan amandemen ketujuh tanggal 30 November 2023 terdapat perubahan tanggal batas akhir penandatanganan AJB Opus Park, menjadi tanggal 15 Desember 2023.

Perusahaan melakukan penyerahan properti Apartemen Opus Park sesuai dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 36/2023 tanggal 15 Desember 2023 oleh Notaris Muslina Dewi, S.H., M.Kn. Harga yang disepakati dalam AJB sesuai dengan nilai wajar dalam laporan penilaian KJPP Willie Prasetio dan Rekan No. 00164/2.0096-00/PI/03/0107/1/XI/2023 tanggal 22 November 2023, sebesar Rp 809.770.000.000, yang mana nilai tersebut lebih rendah dari pembayaran yang telah dilakukan oleh ISR.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

Until the reporting date, the Company is still collecting the evidence of ownership for land assets intended by the Satgas BLBI. The company also seeks clarification regarding possible coordinate errors and proposes re-measurement involving the Satgas BLBI, the National Land Agency (BPN) and the Company's measuring officer so that they can reposition the sign from the Satgas BLBI at the proper coordinates.

m. The Company and PT Izumi Sentul Realty (ISR), a related party, entered into an agreement to transfer Opus Park Apartment in accordance with the peace agreement dated 9 March 2021 (Note 39). Based on the sixth amendment dated 28 June 2023, there are several changes to the terms of the agreement, including:

- (1) The transaction object includes the sale and purchase of properties along with compensation land.
- (2) ISR has made payments to the Company amounting to Rp 1,114,657,021,541 (Note 33).
- (3) The purchase price of the properties is in accordance with the appraisal result of KJPP.
- (4) If the valuation result of Opus Park Apartment is lower than the payment made by ISR, the difference can be settled by compensation land or purchase of other land and/or property owned by the Company.
- (5) The compensation land must be selected by ISR.
- (6) The signing date of the Deed of Sale and Purchase (AJB) of Opus Park is no later than 30 November 2023.

Based on the seventh amendment dated 30 November 2023, there was a change in the deadline date for signing the AJB Opus Park, to become 15 December 2023.

The Company delivered the Opus Park Apartment property in accordance with the Deed of Sale and Purchase (AJB) Number 36/2023 dated 15 December 2023 by Notary Muslina Dewi, S.H., M.Kn. The price agreed in the AJB is in accordance with the fair value in the appraisal report of KJPP Willie Prasetio and Partners No. 00164/2.0096-00/PI/03/0107/1/XI/2023 dated 22 November 2023, amounting to Rp 809,770,000,000, which is lower than the payment made by ISR.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- n. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Bhakti Karya Putra (BKP)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan BKP pada tanggal 30 Januari 2023. Target pengadaan tanah seluas 55,18 Hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. BKP memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada BKP untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 389.091.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada BKP pada saat penandatanganan perjanjian ini dan BKP harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

BKP harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

- penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
- penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
- tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
- Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahkan kepada Perusahaan. BKP telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 20 Desember 2023 (Catatan 9).

38.SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- n. Procurement and construction agreement with PT Bhakti Karya Putra (BKP)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with BKP dated 30 January 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur Sub-district with total area approximately 55.18 Hectare. BKP providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay BKP for completion of the work is amounting to Rp 389,091,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to BKP upon signing of this agreement and BKP shall provide report of the utilization of the fund to the Company periodically.

BKP shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

- issuance of any authorizations required for the project;
- completion of the final foundation drawings for the project;
- availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
- the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the project is ready for handover to the Company. BKP has completed part of the project work in the form of land acquisition on 20 December 2023 (Note 9).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

38. PERJANJIAN PENTING, LIABILITAS KONTINJENSI DAN KOMITMEN (Lanjutan)

- o. Perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

Perusahaan mengadakan perjanjian pengadaan tanah dan konstruksi pengembangan proyek real estat dengan PMK pada tanggal 1 Februari 2023. Target pengadaan tanah seluas 49,67 Hektar di Desa Sukaharja, Kecamatan Sukamakmur, Kabupaten Bogor, Jawa Barat. PMK memberikan saran sehubungan dengan desain dan seluruh kegiatan untuk mendapatkan semua biaya yang diperlukan untuk pembangunan dan pengoperasian Proyek. Pekerjaan proyek juga meliputi semua kegiatan konstruksi dan jasa yang diperlukan, pengadaan semua bahan, tenaga kerja, kegiatan, layanan dan barang lainnya yang diperlukan untuk menyelesaikan proyek.

Jumlah maksimum yang dijamin yang wajib dibayar oleh Perusahaan kepada PMK untuk penyelesaian pekerjaan adalah sebesar Rp 358.193.000.000. Perusahaan setuju untuk mentransfer jumlah maksimum yang dijamin sebagai uang muka kepada PMK pada saat penandatanganan perjanjian ini dan PMK harus memberikan laporan penggunaan dana tersebut kepada Perusahaan secara berkala.

PMK harus memulai pelaksanaan pekerjaan tidak lebih dari 30 hari setelah terpenuhinya hal berikut ini:

- penerbitan setiap otorisasi yang diperlukan untuk proyek;
- penyelesaian gambar pondasi akhir untuk proyek;
- tersedianya kondisi cuaca yang sesuai untuk dimulainya konstruksi; dan
- Perusahaan memiliki semua polis asuransi yang diwajibkan oleh perjanjian ini.

Penyelesaian proyek ini adalah ketika kemajuan pembangunan proyek telah mencapai 100% dan proyek siap untuk diserahkan kepada Perusahaan. PMK telah menyelesaikan bagian dari pekerjaan proyek berupa pengadaan lahan pada tanggal 18 Desember 2023 (Catatan 9).

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG

Perusahaan pada tanggal 7 Januari 2021, digugat/dimohonkan "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang" (PKPU) perkara No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang diajukan oleh kreditur Perusahaan.

38. SIGNIFICANT AGREEMENTS, CONTINGENCIES AND COMMITMENTS (Continued)

- o. Procurement and construction agreement with PT Pondok Makmur Kencana (PMK)

The Company entered into a procurement and construction agreement for the development of real estate projects with PMK dated 1 February 2023. Procurement of target landbank in West Java, Bogor District, Sukaharja Village, Sukamakmur subdistrict with total area approximately 49.67 Hectare. PMK providing advice in relation to design activities and activities to obtain all required pennits for the construction and operation of the Project. The Project also includes all construction activities and services, procurement of all materials, all work forces, activities, services and other items required to complete the project.

The guaranteed maximum price the Company shall be obligated to pay PMK for completion of the work is amounting to Rp 358,193,000,000. The Company agrees to transfer the maximum amount as advance deposit to PMK upon signing of this agreement and PMK shall provide report of the utilization of the fund to the Company periodically.

PMK shall commence performance of the work no later than 30 days after the fulfillment of this following:

- issuance of any authorizations required for the project;
- completion of the final foundation drawings for the project;
- availability of suitable weather conditions for the commencement of construction; and
- the Company having in place all insurance policies required of them under this agreement.

Completion shall occur when progress of the project construction has reached 100% and the Project is ready for handover to the Company. PMK has completed part of the project work in the form of land acquisition on 18 December 2023 (Note 9).

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING OF FINANCIAL OBLIGATIONS

The company on 7 January 2021, was sued/filed "Suspension of Debt Payment Obligations" (PKPU) petition with case No. 24/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst applied by the Company creditors.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

Pada tanggal 9 Maret 2021, para kreditur menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ada 1505 kreditur konkuren (mewakili keseluruhan total klaim sebesar Rp 4.686.174.513.513) dan 51 kreditur separatis mewakili keseluruhan tagihan (dengan total klaim Rp 4.260.437.342.234) hadir selama persidangan, 455.549 suara kreditur konkuren atau 97,21% dari total klaim dan 426.043 suara kreditur separatis atau 100% dari total klaim menyetujui rencana komposisi yang diajukan oleh Perusahaan.

Pada tanggal 9 Maret 2021, Pengadilan Niaga menyetujui rencana perdamaian yang diajukan oleh Perusahaan. Ringkasan perdamaian adalah sebagai berikut:

Kreditur separatis

Bank akan dibayar sebagai berikut:

- Utang-utang bank dijamin dengan aset induk Perusahaan. Bank berhak memperoleh hasil penjualan bersih aset tetap, yang diterapkan sesuai dengan ketentuan jaminan masing-masing.
- Perusahaan harus melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing Bank sehubungan dengan sisa utang.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Utang pokok, bunga dan biaya lainnya akan diselesaikan dari pembayaran PT AEON Mall Indonesia terkait pembelian aset Perusahaan yaitu AEON Mall Sentul City.
- Pada tanggal 15 April 2021 Perusahaan telah melakukan penyelesaian utang sebesar Rp 888.731.172.886 kepada BNI tersebut dengan diterbitkannya Surat Keterangan Lunas dari BNI, dan segala perjanjian dan pengikatan jaminan seluruhnya dinyatakan berakhir.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

Perusahaan dan Bank sepakat untuk menyelesaikan masing-masing fasilitas BAG Internasional berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perjanjian-perjanjian fasilitas BAG Internasional yaitu Akta Perjanjian Kredit No. 228 dan 229 tertanggal 30 Agustus 2019 yang diamandemen berdasarkan Perjanjian kredit No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dan No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 tanggal 18 September 2020 (Catatan 15).

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

On 9 March 2021, the creditors approved the composition plan submitted by the company. There were 1505 concurrent creditors (represent the entire total claim of Rp 4,686,174,513,513) and 51 separatist creditor (represent the entire total claim of Rp 4,260,437,342,234) present during the hearing, 455,549 voice concurrent creditors or 97.21% of the total claim and 426,043 voice separatist creditor or 100% of the total claim approved the composition plan submitted by the company.

On 9 March 2021, The district court approved the composition plan submitted by the company. Summary of the composition plan are as follows:

Separatist creditors

Banks will be paid as follows:

- Banks' claims are guaranteed by, and secured by assets of the Company. Banks are entitled to the net proceeds from sale of the fixed assets applied in accordance with their respective security interest.
- The Company shall enter into a separate settlement agreement with each of the Banks in respect of the remaining balance.

PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI)

- Principal debt, interest and other costs will be settled from the payment of PT AEON Mall Indonesia related to the purchase of the Company's assets, namely AEON Mall Sentul City.
- On 15 April 2021, the Company has settled the debt amounting to Rp 888,731,172,886 to BNI by issuing a Certificate of Settlement from BNI, and all agreements and guarantees are all declared terminated.

PT Bank Artha Graha Internasional Tbk (BAG)

The Company and the Bank agree to complete each BAG facility based on the terms stipulated in the BAG facility agreements, namely the Deed of Credit Agreement No. 228 and 229 dated 30 August 2019 as amended based on the credit agreement No. 102/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 and No. 103/DKK/Perub.PK-RL/IX/2020 dated 18 September 2020 (Note 15).

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)**

**39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)**

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

PT Bank QNB Indonesia Tbk (QNB)

Perusahaan dan QNB sepakat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagai berikut:

The company and QNB agreed to settle their obligations as follows:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2031.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas QNB atas fasilitas QNB yang tertunggak dirinci sebagai berikut:
 - a. Hari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 2%.
 - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo QNB sebesar 5%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas QNB sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal jatuh 3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%;
 - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%;
 - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2031.

2. The cash interest rate applicable to the QNB principal facility for the QNB facility in arrears is detailed as follows:

- a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 2%.

- b. From the maturity date of 4 years after the Homologation date to the QNB maturity date of 5%.

3. The level of principal payments applicable to each principal of the QNB Facility is as follows:

- a. From the homologation date to the fall date 3 years after the homologation date of 0%;

- b. Year 4th to year 8th after the homologation date is 10% each;

- c. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

PT Bank KB Bukopin Tbk

PT Bank KB Bukopin Tbk

Kewajiban Perusahaan kepada Bank KB Bukopin diselesaikan melalui pengalihan seluruh hak-hak jaminan kebendaan yang dijaminan terhadap fasilitas Bukopin.

The Company's obligations to Bank KB Bukopin are settled through the transfer of all property collateral rights that are pledged against the Bukopin facility.

Pemegang Surat Jangka Menengah

Medium Term Notes Holders

Seluruh pokok Fasilitas Surat Jangka Menengah (MTN) akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Kesepakatan Restrukturisasi ("Kesepakatan Restrukturisasi") pada tanggal 6 Maret 2021.

The entire principal amount of the Medium-Term Notes (MTN) Facility will be settled under the terms stipulated in the Restructuring Agreement ("Restructuring Agreement") on 6 March 2021.

1. Tenor 8 tahun yang berakhir pada 9 Maret 2029 dengan skema restrukturisasi yang tertera di tahun-tahun yang disepakati terkait dengan pembayaran bunga di dalam kesepakatan restrukturisasi dengan bunga sebesar 4% untuk 3 tahun pertama dan 8% untuk tahun ke empat sampai dengan tahun ke delapan.

1. For the 8 year tenor ending on 9 March 2029 with the restructuring scheme stated in the agreed years related to the payment of interest in the restructuring agreement with an interest of 4% for the first 3 years and 8% for the fourth year to year eight.

2. Penyelesaian aset, Perusahaan dapat melakukan penyelesaian aset kepada masing-masing pemegang surat jangka menengah, sepanjang disepakati oleh masing-masing pemegang MTN dan Perusahaan.

2. Asset settlement, the Company can carry out asset settlement to each medium-term letter holder, as long as it is agreed by each MTN holder and the Company.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

Perusahaan dan ISR telah menyepakati penyelesaian perjanjian ISR berdasarkan ketentuan-ketentuan pada tanggal 1 Maret 2021 terkait dengan kewajiban Perusahaan untuk melakukan penyerahan property kepada PT Izumi Sentul Realty.

Kreditor separatis lain

Kreditor separatis adalah kreditor dari Perusahaan yang memegang hak tanggungan, fidusia, gadai atau hak atas jaminan selain daripada yang sudah disebutkan sebelumnya.

Penyelesaian kewajibannya sebagai berikut:

1. Masa tenor 10 tahun yang berakhir pada 31 Maret 2021.
2. Suku bunga tunai yang berlaku atas pokok fasilitas separatis lain dirinci sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
 - b. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal Homogolasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
 - c. Dari tanggal homologasi hingga tanggal yang jatuh pada 3 tahun setelah homologasi sebesar 0%.
 - d. Dari tanggal yang jatuh pada 4 tahun setelah tanggal homologasi hingga jatuh tempo separatis lain sebesar 4%.
3. Tingkat pembayaran pokok yang berlaku atas masing-masing pokok Fasilitas separatis lain sebagai berikut:
 - a. Dari tanggal homologasi hingga tahun ke-3 tahun setelah tanggal homologasi sebesar 0%.
 - b. Tahun ke 4 sampai tahun ke 8 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 10%.
 - c. Tahun ke 9 dan ke 10 setelah tanggal homologasi masing-masing sebesar 25%.

Kreditor Konkuren

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:

- a. Penyelesaian terhadap vendor dan supplier, utang sampai dengan Rp 100 juta dibayar selambat-lambatnya 12 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 100 juta sampai dengan Rp 350 juta dibayar selambat-lambatnya 18 bulan sejak tanggal homologasi, di atas Rp 350 juta sampai dengan Rp 750 juta dibayar selambat-lambatnya 24 bulan sejak tanggal homologasi, Rp 750 juta sampai dengan Rp 1 Miliar dibayar selambat-lambatnya 30 bulan sejak homologasi, Rp 1 miliar - Rp 2 miliar dibayar selambat-lambatnya 36 bulan, di atas Rp 2 Miliar selambat-lambatnya 42 bulan sejak tanggal homologasi.

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

PT Izumi Sentul Realty (ISR)

The Company and ISR have agreed on the completion of the ISR agreement based on the terms on 1 March 2021 related to Company's obligation to deliver property to PT Izumi Sentul Realty.

Others separatise creditor

Separatist creditors are creditors of the Company who hold mortgage, fiduciary, pledge or security rights other than those previously stated.

Settlement of obligations as follows:

1. The 10-year tenor ending on 31 March 2021.
2. The cash interest rates applicable to the principal of other separatist facilities are detailed as follows:
 - a. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
 - b. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
 - c. From the homologation date to the date that falls on 3 years after the homologation is 0%.
 - d. From the date that falls on 4 years after the Homogolation date to maturity other separatists by 4%.
3. The rate of payment of principal that applies to each principal of the other separatist Facilities is as follows:
 - a. From the homologation date to 3 years after the homologation date of 0%.
 - b. The 4th and 8th after the homologation date is 10% each.
 - e. The 9th and 10th years after the homologation date were 25%, respectively.

Concurrent Creditors

Concurrent Creditors will be paid as follows:

- a. Settlement for vendors and suppliers, debts of up to Rp 100 million are paid no later than 12 months from the date of homologation, above Rp 100 million to Rp 350 million are paid no later than 18 months from the date of homologation, above Rp 350 million to Rp 750 million are paid no later than 24 months from the date of homologation, Rp 750 million to Rp 1 billion paid no later than 30 months after homologation, Rp 1 billion - Rp 2 billion paid no later than 36 months, over Rp 2 billion later than 42 months from the date of homologation.

PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

39. PERJANJIAN PERDAMAIAN RESTRUKTURISASI
LIABILITAS PEMBAYARAN UTANG (Lanjutan)

39. STATEMENT AGREEMENT FOR THE RESTRUCTURING
OF FINANCIAL OBLIGATIONS (Continued)

Kreditor Konkuren (Lanjutan)

Concurrent Creditors (Continued)

Kreditor Konkuren akan dibayar sebagai berikut:
(Lanjutan)

Concurrent Creditors will be paid as follows:
(Continued)

- b. Perusahaan melakukan pengaturan penyelesaian terpisah dengan masing-masing kreditor konkuren sehubungan dengan utang masing-masing pihak baik terkait dengan penyelesaian pembayaran utang terhadap masing-masing kreditor, pemenuhan tenggat-tenggat pelaksanaan Akta Jual Beli, penyerahan Sertifikat Layak Fungsi, penyerahan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun/Sertifikat *strata tittle*. Akibat tertundanya izin, persetujuan maupun keputusan-keputusan instansi Pemerintah pusat dan daerah.

- b. The Company makes separate settlement arrangements with each concurrent creditor with respect to the debts of each party, whether related to settlement of debt payments to each creditor, fulfillment of deadlines for implementing the Sale and Purchase Deed, submitting a Certificate of Appropriate Function, submitting a certificate of ownership of the Unit. Flats/ certificate *strata tittle*. Due to delays in permits, approvals and decisions of central and regional government agencies.

40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN

40. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD

- a. Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB) ada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00005/240/19/434/24 sampai dengan No. 00006/240/19/434/24 atas denda PPh Final Pasal 4 ayat (2) masa Februari sampai dengan Maret 2019 sebesar Rp 251.787.356 dan SKPKB No. 00007/240/19/434/24 sampai dengan No. 00015/240/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Final Pasal 4(2) untuk masa April sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 3.755.558.677.

- a. Notice of Tax Underpayment Assessments (SKPKB) On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00005/240/19/434/24 until No. 00006/240/19/434/24 for tax penalty of Article 4 (2) for period February until March 2019 amounting to Rp 251,787,356 and SKPKB No. 00007/240/19/434/24 until No. 00015/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for Final Tax Article 4 (2) period April until December 2019 total amounting to Rp 3,755,558,677.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00010/207/19/434/24 atas denda PPN masa Februari 2019 sebesar Rp 3.957.627 dan SKPKB dengan No. 00011/207/19/434/24 sampai dengan No. 00020/207/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPN untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 1.591.847.397. Pada tanggal 1 Maret 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/277/19/434/24 sampai dengan No. 00004/277/19/434/24 atas denda PPN Barang dan Jasa atas Pemanfaatan JKP dari Luar Daerah Pabean masa April, Mei, Juli dan Desember 2019 sebesar Rp 337.424.527.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00010/207/19/434/24 for tax penalty of VAT for period February 2019 amounting to Rp 3,957,627 and SKPKB No. 00011/207/19/434/24 until 00020/240/19/434/24 dated 1 March 2024 for VAT period March until December 2019 with total amounting to Rp 1,591,847,397. On 1 March 2024, the Company received SKPKB No. 00001/277/19/434/24 until 00004/277/19/434/24 for tax penalty of VAT on Utilization of JKP from Outside the Customs Area for period April, May, July and December 2019 amounting to Rp 337,424,527.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00007/201/19/434/24 atas denda PPh Pasal 21 masa Februari sampai dengan Desember 2019 sebesar Rp 325.416.768.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00007/201/19/434/24 for tax penalty of Article 21 for period February until December 2019 amounting to Rp 325,416,768.

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

**40. PERISTIWA SETELAH PERIODE PELAPORAN
(Lanjutan)**

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00012/203/19/434/24 atas denda PPh Pasal 23 masa Februari 2019 sebesar Rp 14.112.443 dan SKPKB dengan No. 00013/203/19/434/24 sampai dengan No. 00022/203/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 23 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 79.237.023.

Pada tanggal 28 Februari 2024, Perusahaan menerima SKPKB No. 00001/204/19/434/24 atas denda PPh Pasal 26 masa Februari 2019 sebesar Rp 251.522.094 dan SKPKB No. 00002/204/19/434/24 sampai dengan No. 00011/204/19/434/24 tanggal 1 Maret 2024 atas PPh Pasal 26 untuk masa Maret sampai dengan Desember 2019 dengan total nilai sebesar Rp 2.498.314.409.

**b. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Entitas Anak

PT Gunung Geulis Abadi (GGEA)

Berdasarkan surat persesuaian No. 0137/Pers/AOO/IV/2024 tanggal 2 April 2024, pinjaman Tetap On Demand (PTX-OD) I dan II GGEA kepada Mayapada diperpanjang hingga 20 Desember 2024.

**40. EVENTS AFTER THE REPORTING PERIOD
(Continued)**

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00012/203/19/434/24 for tax penalty of income tax Article 23 for period February 2019 amounting to Rp 14,112,443 and SKPKB No. 00013/203/19/434/24 until No. 00022/203/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 23 period March until December 2019 with total amounting to Rp 79,237,023.

On 28 February 2024, the Company received SKPKB No. 00001/204/19/434/24 for tax penalty of Article 26 for period February 2019 amounting to Rp 251,522,094 and SKPKB No. 00002/204/19/434/24 until 00011/204/19/434/24 dated 1 March 2024 for Income Tax Article 26 period March until December 2019 with total amounting to Rp 2,498,314,409.

**b. PT Bank Mayapada Internasional Tbk
(Mayapada)**

Subsidiary

PT Gunung Geulis Abadi (GGEA)

Based on agreement No. 0137/Pers/AOO/IV/2024 dated 2 April 2024, the credit facility fixed loan I and II (PTXOD) of GGEA to Mayapada were extended until 20 December 2024.

41. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS

41. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW

a. Transaksi non-kas

a. Non-cash transaction

	<u>31 Desember 2023/ 31 December 2023</u>	<u>31 Desember 2022/ 31 December 2022</u>	
Aktivitas yang tidak mempengaruhi arus kas			Activities not effecting cash flows
Kenaikan (penurunan) nilai dari properti investasi	555.089.402.296 (	1.166.611.133)	Increase (decrease) in value of investment property

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan

b. Reconcile financing activity

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut:

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows:

	<u>1 Jan 2023/ 1 Jan 2023</u>	<u>Arus kas/ Cash flow</u>	<u>Selisih Kurs/ Foreign exchange</u>	<u>31 Dec 2023/ 31 Dec 2023</u>	
Pinjaman bank	2.105.954.588.585 (	46.272.127.098)	-	2.059.682.461.487	Bank Loan
Pinjaman pihak ketiga	1.210.934.289.832 (	678.322.240.935)(	18.394.161.466)	514.217.887.431	Third parties loan
Surat utang jangka menengah	350.752.670.579	-	-	350.752.670.579	Medium term notes

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

41. INFORMASI TAMBAHAN ARUS KAS (Lanjutan)

**41. INFORMATION SUPPLEMENTARY CASH FLOW
(Continued)**

b. Rekonsiliasi aktifitas pendanaan (Lanjutan)

b. Reconcile financing activity (Continued)

Perubahan pada pinjaman dan liabilitas sewa yang timbul dari aktivitas pendanaan pada laporan arus kas konsolidasian Grup adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

Changes in loan and lease liabilities arising from financing activities in the Group consolidated statement of cash flows are as follows: (Continued)

	1 Jan 2022/ 1 Jan 2022	Arus kas/ Cash flow	Selisih Kurs/ Foreign exchange	31 Dec 2022/ 31 Dec 2022	
Pinjaman bank	1.809.711.435.787	296.243.152.798	-	2.105.954.588.585	Bank Loan
Pinjaman pihak ketiga	1.169.089.170.343	28.615.362.902	13.229.756.587	1.210.934.289.832	Third parties Loan
Surat utang jangka menengah	418.904.693.237 (	68.152.022.658)	-	350.752.670.579	Medium term notes
Liabilitas sewa	2.909.751.000 (	2.909.751.000)	-	-	Lease liabilities

42. INFORMASI KEUANGAN TERSENDIRI PERUSAHAAN

42. FINANCIAL INFORMATION OF THE PARENT COMPANY ONLY

Laporan keuangan tersendiri Perusahaan (entitas induk) merupakan informasi tambahan dalam laporan keuangan konsolidasian Grup, yang terdiri dari laporan posisi keuangan, laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas dan laporan arus kas.

The separate financial statements of the Company (parent entity) is presented as supplementary information to the consolidated financial statements of the Group's, that consist of statement of financial position, statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows.

Laporan keuangan tersendiri entitas induk disajikan pada Lampiran 1 sampai dengan 4.

The separate financial statements of the parent entity are presented in Appendix 1 to 4.

43. REKLASIFIKASI AKUN

43. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS

Beberapa akun dalam laporan posisi keuangan konsolidasian dan laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian pada tanggal 31 Desember 2022 telah direklasifikasi agar sesuai dengan penyajian pada tanggal 31 Desember 2023.

Certain accounts in the consolidated statements of financial position and consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income as of 31 December 2022 have been reclassified to conform with the presentation as of 31 December 2023.

Ringkasan atas akun-akun direklasifikasi adalah sebagai berikut:

A summary of the reclassification accounts are as follows:

<u>1 Januari 2023</u>	<u>Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Sesudah reklasifikasi/ After reclassification</u>	<u>1 Januari 2023</u>
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT Of FINANCIAL POSITION
Piutang non-usaha pihak berelasi	28.292.782.044 (	28.292.782.044)	-	Non-trade receivable related parties
Aset keuangan tidak lancar lainnya	370.388.920.905	28.292.782.044	398.681.702.949	Other non-current financial assets

**PT SENTUL CITY Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**PT SENTUL CITY Tbk AND SUBSIDIARIES
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)**

43. REKLASIFIKASI AKUN (Lanjutan)

Ringkasan atas akun-akun direklasifikasi adalah sebagai berikut: (Lanjutan)

43. RECLASSIFICATION OF ACCOUNTS (Continued)

A summary of the reclassification accounts are as follows: (Continued)

<u>1 Januari 2023</u>	<u>Sebelum reklasifikasi/ Before reclassification</u>	<u>Reklasifikasi/ Reclassification</u>	<u>Sesudah reklasifikasi/ After reclassification</u>	<u>1 Januari 2023</u>
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN				CONSOLIDATED STATEMENT Of PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
Pendapatan neto	672.300.266.688	537.958.140	672.838.224.828	Net Revenues
Pendapatan operasi lainnya	99.102.022.092 (	537.958.140)	98.564.063.952	Other operating income

44. PENYELESAIAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan konsolidasian dan telah menyetujui untuk menerbitkan laporan keuangan konsolidasian pada tanggal 8 April 2024.

44. COMPLETION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The management of the Company are responsible for the preparation of consolidated financial statements and have agreed to publish consolidated financial statements on 8 April 2024.

Lampiran 1

Appendix 1

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2023/ <u>31 December 2023</u>	31 Desember 2022/ <u>31 December 2022</u>	
A S E T			A S S E T S
ASET LANCAR			CURRENT ASSETS
Kas dan setara kas	156.213.825.504	193.079.005.514	<i>Cash and cash equivalents</i>
Piutang usaha - pihak ketiga	29.152.416.722	39.941.403.083	<i>Trade receivables - third parties</i>
Aset keuangan lancar lainnya	174.977.342.565	110.788.712.412	<i>Other current financial assets</i>
Persediaan	1.304.741.926.679	1.932.066.832.535	<i>Inventories</i>
Uang muka lainnya	-	228.218.486.874	<i>Other advances</i>
Pajak dibayar di muka	65.622.127.178	75.427.708.320	<i>Prepaid taxes</i>
Beban dibayar di muka	<u>31.328.514.098</u>	<u>34.139.171.347</u>	<i>Prepaid expenses</i>
Total Aset Lancar	<u>1.762.036.152.746</u>	<u>2.613.661.320.085</u>	Total Current Assets
ASET TIDAK LANCAR			NON-CURRENT ASSETS
Uang muka tidak lancar lainnya	408.150.513.023	-	<i>Non-current other expenses</i>
Tanah untuk pengembangan	5.468.285.456.861	4.932.207.608.561	<i>Land for development</i>
Uang muka perolehan tanah	3.505.223.607.135	106.605.335.885	<i>Advances for land acquisition</i>
Investasi pada entitas asosiasi	5.298.390.292.754	5.628.584.992.754	<i>Investment in associates entities</i>
Piutang non-usaha pihak berelasi	313.196.448.270	894.187.588.397	<i>Non-trade receivables related parties</i>
Aset tetap	161.244.947.848	123.287.621.947	<i>Property and equipment</i>
Properti investasi	806.802.573.296	230.508.000.000	<i>Investment property</i>
Aset tidak lancar lainnya	<u>98.029.183.525</u>	<u>36.386.414.258</u>	<i>Other non-current assets</i>
Total Aset Tidak Lancar	<u>16.059.323.022.712</u>	<u>11.951.767.561.802</u>	Total Non-Current Assets
TOTAL ASET	<u>17.821.359.175.458</u>	<u>14.565.428.881.887</u>	TOTAL ASSETS

Lampiran 1/A

Appendix 1/A

PT SENTUL CITY TBK
LAPORAN POSISI KEUANGAN TERSENDIRI
PADA TANGGAL
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY TBK
SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
LIABILITAS DAN EKUITAS			LIABILITIES AND EQUITY
LIABILITAS			LIABILITIES
LIABILITAS JANGKA PENDEK			CURRENT LIABILITIES
Pinjaman bank jangka pendek	38.983.000.000	19.000.000.000	Short-term bank loans
Utang usaha - Pihak ketiga	254.689.038.331	129.351.143.498	Trade payables - Third parties
Liabilitas keuangan jangka pendek lainnya	370.816.928.852	692.885.760.268	Other short-term financial liabilities
Beban akrual	236.429.751.414	257.294.255.756	Accrued expenses
Utang pajak	39.867.292.080	11.789.212.371	Taxes payable
Pinjaman jangka panjang yang telah jatuh tempo dalam waktu satu tahun			Current maturities of long-term debts
B a n k	170.876.430.547	45.000.000.000	B a n k s
Utang muka pelanggan	740.478.002.425	170.613.006.832	Customer deposit
Total Liabilitas Jangka Pendek	1.852.140.443.649	1.325.933.378.725	Total Current Liabilities
LIABILITAS JANGKA PANJANG			NON-CURRENT LIABILITIES
Bagian pinjaman jangka panjang - setelah dikurangi bagian yang telah jatuh tempo dalam satu tahun			Long-term bank debts - net of current maturities
B a n k	901.623.569.457	1.042.500.000.004	B a n k s
Pihak ketiga	350.752.670.579	350.752.670.579	Third parties
Utang muka pelanggan	243.092.566.535	1.574.075.272.005	Customer deposit
Utang non-usaha pihak berelasi	336.276.823.123	1.199.537.329.045	Non-trade payables related parties
Utang usaha jangka panjang	-	123.384.122.680	Long term trade payables
Liabilitas keuangan jangka panjang lainnya	-	373.591.174.226	Other non-current financial liabilities
Liabilitas diestimasi imbalan kerja karyawan	20.490.662.783	15.983.035.682	Estimated liabilities for employee benefits
Pendapatan ditangguhkan	239.833.042.376	239.833.042.376	Unearned revenue
Total Liabilitas Jangka Panjang	2.092.069.334.853	4.919.656.646.597	Total Non-Current Liabilities
Total Liabilitas	3.944.209.778.502	6.245.590.025.322	Total Liabilities
EKUITAS			EQUITY
Modal dasar -			Authorized share -
357.500.000 saham Seri A dengan nilai nominal Rp 2.000 per saham, 1.001.000.000 saham Seri B dengan nilai nominal Rp 400 per saham, 123.846.000.000 saham Seri C dengan nilai nominal Rp 100 per saham dan 10.000.000.000 saham Seri D dengan nilai nominal Rp 50 per saham			357,500,000 A Series shares with par value of Rp 2,000 each, 1,001,000,000 B Series shares with par value of Rp 400 each, 123,846,000,000 C Series shares with par value of Rp 100, and 10,000,000,000 D Series shares with par value of Rp 50, each
Modal ditempatkan dan disetor penuh - 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 103.765.032.123 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2023 dan 357.500.000 saham Seri A, 1.001.000.000 saham Seri B, 62.585.370.582 saham Seri C dan 3.139.690.500 saham Seri D pada tanggal 31 Desember 2022	12.562.188.664.350	7.530.921.583.200	Issued and fully paid-in capital - 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 103,765,032,123 D Series shares as of 31 December 2023 and 357,500,000 A Series shares, 1,001,000,000 B Series shares, 62,585,370,582 C Series shares and 3,139,690,500 D Series shares as of 31 December 2022
Tambahan modal disetor	873.641.627.015	928.986.399.271	Additional paid-in capital
Komponen ekuitas lainnya	7.254.479.518	7.254.479.518	Other components equity
Saldo laba			Retained earnings
Telah ditentukan penggunaannya	11.700.000.000	11.700.000.000	Appropriated
Belum ditentukan penggunaannya	422.364.626.073	(159.023.605.424)	Unappropriated
Total Ekuitas	13.877.149.396.956	8.319.838.856.565	Total Equity
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS	17.821.359.175.458	14.565.428.881.887	TOTAL LIABILITIES AND EQUITY

Lampiran 2

Appendix 2

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN
KOMPREHENSIF LAIN TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF PROFIT OR LOSS
AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
PENDAPATAN NETO	1.495.196.721.629	401.891.593.471	NET REVENUES
BEBAN POKOK PENDAPATAN	(838.679.330.095)	(108.890.424.244)	COST OF REVENUES
LABA BRUTO	656.517.391.534	293.001.169.227	GROSS PROFIT
Beban penjualan	(38.285.405.649)	(13.662.710.883)	<i>Selling expenses</i>
Beban umum dan administrasi	(129.811.335.896)	(93.250.487.082)	<i>General and administrative expenses</i>
Beban pajak final	(34.173.558.452)	(7.155.578.184)	<i>Final tax expense</i>
Pendapatan operasi lainnya	15.526.090.057	79.320.704.894	<i>Other operating income</i>
Beban operasi lainnya	(36.867.726.093)	(109.867.651.937)	<i>Other operating expenses</i>
LABA DARI USAHA	432.905.455.501	148.385.446.035	PROFIT FROM OPERATIONS
Pendapatan keuangan	1.104.863.148	1.604.492.162	<i>Finance income</i>
Beban keuangan	(159.605.832.121)	(202.260.778.897)	<i>Finance costs</i>
Laba atas penilaian properti investasi	555.089.402.296	-	<i>Gain from valuation of investment property</i>
Rugi dari penjualan investasi	(248.749.400.000)	-	<i>Loss from sale of investment</i>
LABA (RUGI) SEBELUM BEBAN PAJAK PENGHASILAN	<u>580.744.488.824</u>	<u>(52.270.840.700)</u>	PROFIT (LOSS) BEFORE INCOME TAX EXPENSE
Beban Pajak Penghasilan	-	-	<i>Income Tax Expense</i>
LABA (RUGI) NETO TAHUN BERJALAN	580.744.488.824	(52.270.840.700)	NET (LOSS) PROFIT FOR THE YEAR
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN: Pos yang tidak diakui ke dalam laporan laba rugi			OTHER COMPREHENSIVE INCOME: <i>Item that will not be recognized to profit or loss</i>
Keuntungan aktuarial dari program pensiun manfaat pasti	<u>643.742.673</u>	<u>1.223.549.024</u>	<i>Actuarial gain from defined benefit plan</i>
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN	<u>643.742.673</u>	<u>1.223.549.024</u>	OTHER COMPREHENSIVE INCOME
TOTAL PENGHASILAN (RUGI) KOMPREHENSIF TAHUN BERJALAN	<u>581.388.231.497</u>	<u>(51.047.291.676)</u>	TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) FOR THE YEAR

Lihat Catatan atas Laporan Keuangan Konsolidasian pada Ekshibit E terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Laporan Keuangan Konsolidasian secara keseluruhan

See accompanying Notes to Consolidated Financial Statements on Exhibit E which are an integral part of the Consolidated Financial Statements taken as a whole

These Separate Financial Statements are originally issued
in Indonesian language

Lampiran 3

Appendix 3

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	Modal ditempatkan dan disetor penuh/ Issued and fully paid-in capital	Tambahkan modal disetor/ Additional paid-in capital	Komponen ekuitas lainnya/ Other equity components	Saldo laba/ Retained earnings		Total ekuitas/ Total equity
				Telah ditetapkan penggunaannya/ Appropriated	Belum ditetapkan penggunaannya/ Unappropriated	
Saldo pada tanggal						
1 Januari 2022	7.530.921.583.200	928.986.399.271	7.254.479.518	10.700.000.000 (	106.976.313.748)	8.370.886.148.241
Cadangan saldo laba	-	-	-	1.000.000.000 (	1.000.000.000)	-
Total rugi komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	(51.047.291.676)	(51.047.291.676)
Saldo pada tanggal						
31 Desember 2022	7.530.921.583.200	928.986.399.271	7.254.479.518	11.700.000.000 (	159.023.605.424)	8.319.838.856.565
Penambahan dari penawaran umum terbatas V	5.031.267.081.150	-	-	-	-	5.031.267.081.150
Biaya emisi saham	-	(55.344.772.256)	-	-	-	(55.344.772.256)
Total penghasilan komprehensif tahun berjalan	-	-	-	-	581.388.231.497	581.388.231.497
Saldo pada tanggal						
31 Desember 2023	12.562.188.664.350	873.641.627.015	7.254.479.518	11.700.000.000	422.364.626.073	13.877.149.396.956

Appropriation of retained earnings

Total comprehensive loss for
the year

Balance as of
31 December 2022

Proceeds from limited public
offering V

Share issuance cost

Total comprehensive income for
the year

Balance as of
31 December 2023

Lampiran 4

Appendix 4

PT SENTUL CITY Tbk
LAPORAN ARUS KAS TERSENDIRI
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2023
(Disajikan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

PT SENTUL CITY Tbk
SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
FOR THE YEAR ENDED
31 DECEMBER 2023
(Expressed in Rupiah, unless otherwise stated)

	31 Desember 2023/ 31 December 2023	31 Desember 2022/ 31 December 2022	
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES
Penerimaan kas dari pelanggan	692.905.440.165	336.702.785.585	Cash receipts from customers
Pengeluaran kas untuk perolehan tanah, pembayaran ke kontraktor dan pemasok	(250.968.695.751)	(114.072.571.047)	Cash disbursements for land acquisitions, payments to contractors and suppliers
Pengeluaran kas untuk karyawan	(73.993.672.084)	(47.860.010.724)	Cash disbursements to employees
Pengeluaran kas dari beban operasi lainnya	(249.030.210.160)	(60.041.953.986)	Cash payments from other operating expenses
Arus kas diperoleh dari operasi	118.912.862.170	114.728.249.828	Cash flows provided by operations
Penerimaan penghasilan bunga	1.104.863.148	1.604.492.162	Receipts of interest income
Pembayaran beban keuangan	(159.605.832.121)	(202.260.778.897)	Payments of finance costs
Pembayaran pajak final	(34.173.558.452)	(7.155.578.184)	Payments of final tax
Arus kas neto digunakan untuk aktivitas operasi	(73.761.665.255)	(93.083.615.091)	Net cash flows used in operating activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES
Penjualan aset tetap	90.090.090	6.816.296.910	Sales of property and equipment
Pembelian aset tetap	(45.491.189.091)	(583.703.456)	Acquisition of property and equipment
Penjualan penyertaan saham	81.445.300.000	-	Additional in investment
Pembayaran uang muka project	(747.282.862.484)	-	Payment of advance for project
Pembayaran uang muka tanah	(3.317.323.571.250)	-	Payment of advance for land
Arus kas neto (digunakan untuk) diperoleh dari aktivitas investasi	(4.028.562.232.735)	6.232.593.454	Net cash flows (used in) provided by investing activities
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES
(Pembayaran) penerimaan dari pihak berelasi	(277.462.167.022)	10.429.200.063	(Payments) receipts from related parties
(Pembayaran) penerimaan dari pihak keitga	(693.329.196.148)	-	(Payments) receipts from third parties
Penambahan dari penawaran umum terbatas V	5.031.267.081.150	-	Proceeds from limited public offering V
Penerimaan pinjaman jangka panjang	30.000.000.000	400.000.000.000	Proceeds from long-term loans
Pembayaran pinjaman jangka panjang	(45.000.000.000)	(323.544.107.208)	Payments of long-term loans
Pembayaran Pinjaman jangka pendek	19.983.000.000	-	Payments of short-term loans
Arus kas neto diperoleh dari aktivitas pendanaan	4.065.458.717.980	86.885.092.855	Net cash flows provided by financing activities
(PENURUNAN) KENAIKAN NETO DALAM KAS DAN SETARA KAS	(36.865.180.010)	34.071.218	NET (DECREASE) INCREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS
KAS DAN SETARA KAS PADA AWAL TAHUN	193.079.005.514	193.044.934.296	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE YEAR
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR TAHUN	156.213.825.504	193.079.005.514	CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF THE YEAR

This report is originally issued in Indonesian language

No. : 00271/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/IV/2024

No. : 00271/2.1068/AU.1/03/1241-1/1/IV/2024

Laporan Auditor Independen

Independent Auditor's Report

**Pemegang Saham, Dewan Komisaris dan Direksi
PT Sentul City Tbk**

**The Shareholders, Board of Commissioners and Directors
PT Sentul City Tbk**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan konsolidasian PT Sentul City Tbk dan Entitas Anaknya ("Grup"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan konsolidasian tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian, laporan perubahan ekuitas konsolidasian dan laporan arus kas konsolidasian untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2023, serta catatan atas laporan keuangan konsolidasian termasuk suatu Informasi kebijakan akuntansi material.

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

Basis opini

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

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of PT Sentul City Tbk and Subsidiaries (the "Group"), which is comprised of the consolidated statement of financial position as of 31 December 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for year ended 31 December 2023, and notes to consolidated financial statements including a material accounting policies information.

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

Basis for opinion

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

Hal audit utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan konsolidasian periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan konsolidasian terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Hal audit utama yang teridentifikasi dalam audit kami diuraikan sebagai berikut:

Pengakuan pendapatan

Pendapatan Grup terutama mencakup pendapatan real estat melalui penjualan rumah, kavling dan ruko (rumah toko) yang jumlahnya material terhadap laporan keuangan konsolidasian serta mungkin diakui secara tidak tepat untuk meningkatkan hasil usaha dan mencapai pertumbuhan pendapatan sejalan dengan tujuan Grup, sehingga meningkatkan risiko salah saji material. Selain itu, pengukuran dan pengakuan pendapatan real estat melibatkan pertimbangan dan estimasi signifikan.

Merujuk pada Catatan 20 dan 26 atas laporan keuangan konsolidasian terlampir, terdapat pengakuan pendapatan atas penjualan properti yang berarti Tanah HGB berikut seluruh bangunan yang berdiri di atasnya, yang meliputi 3 tower kondominium, termasuk lantai dasar, lantai B1, B2 dan B3, ruang untuk pemuatan barang, ruang bawah tanah, podium dan lainnya yang terletak di Jalan MH Thamrin No.63, Citaringgul, Babakan Madang, Kabupaten Bogor yang dikenal dengan nama Opus Park dengan total nilai sebesar Rp 1.114.657.021.541 yang dijual kepada PT Izumi Sentul Realty.

Dalam menentukan harga penjualan, manajemen menggunakan pihak ketiga untuk mengukur estimasi nilai tanah dan bangunan tersebut, dan jika hasil penilaian lebih rendah dari jumlah pembayaran yang sudah dibayarkan maka selisih antara jumlah pembayaran dan hasil penilaian dapat diselesaikan dengan cara menyerahkan tanah kompensasi sebagai nilai pengganti yang sesuai dengan selisih nilai tersebut dan akan dinilai oleh pihak ketiga (KJPP) yang ditunjuk sesuai kesepakatan.

Key audit matter

Key audit matter are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

The key audit matter identified in our audit are outlined as follows:

Revenue recognition

The Group's revenue mainly includes real estate revenue through the sale of houses, plots and shophouses (shop houses) which are material to the consolidated financial statements and may be recognized inappropriately to improve operating results and achieve revenue growth in line with the Group's objectives, thereby increasing the risk of material misstatement. In addition, the measurement and recognition of real estate revenue involves significant judgments and estimates.

Referring to Notes 20 and 26 to the accompanying consolidated financial statements, there is revenue recognition on the sale of property which means HGB land and all buildings standing on it, which includes 3 condominium towers, including ground floor, B1, B2 and B3 floors, loading space, basement, podium and others located at Jalan MH Thamrin No.63, Citaringgul, Babakan Madang, Bogor District known as Opus Park with a total value of Rp 1,114,657,021,541 which was sold to PT Izumi Sentul Realty.

In determining the sales price, management used a third party to measure the estimated value of the land and building, and if the valuation result is lower than the amount paid, the difference between the amount paid and the valuation result can be resolved by submitting compensatory land as a replacement value that matches the difference in value and will be valued by a third party (KJPP) appointed according to the agreement.

Hal audit utama (Lanjutan)

Kami fokus terhadap bidang ini mengingat besarnya dampak transaksi tersebut dalam laporan keuangan konsolidasian, waktu dan upaya yang dicurahkan oleh tim perikatan Audit dalam pelaksanaan dan penyelesaian.

Prosedur audit kami mencakup hal-hal berikut:

- Menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup pemeriksaan dokumentasi yang membuktikan persetujuan dokumen perjanjian jual beli dan dokumen serah terima unit.
- Kami menguji kontrol atas penjualan properti yang mencakup dokumentasi dan penilaian dari pihak ketiga yang membuktikan bahwa nilai yang dijual sesuai dengan nilai yang seharusnya.
- Jika terdapat penjualan yang tidak diakui pada akhir tahun, kami memeriksa dokumen pengalihan hak setelah akhir tahun. Jika dokumen pengalihan hak belum diserahkan tetapi unit properti residensial telah diakui, maka kami akan mengevaluasi jumlah dan ketepatan pengakuan penjualan terkait.
- Kami melakukan pengujian terinci atas transaksi-transaksi pisah batas untuk memastikan bahwa pendapatan diakui pada periode yang tepat. Atas dasar sampel, kami melakukan pengujian atas transaksi pendapatan dengan melakukan verifikasi ke dokumen pendukungnya untuk memastikan bahwa pendapatan telah diukur dan diakui sesuai dengan kebijakan akuntansi diatas dan dicatat pada periode yang tepat.
- Kami juga menguji jurnal yang dibukukan ke akun pendapatan untuk mengidentifikasi transaksi pendapatan yang tidak biasa atau tidak teratur.

Hal lain

Audit kami atas laporan keuangan konsolidasian Grup tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dilaksanakan dengan tujuan untuk merumuskan suatu opini atas laporan keuangan konsolidasian tersebut secara keseluruhan. Informasi keuangan tambahan PT Sentul City Tbk (entitas induk) terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan pada tanggal 31 Desember 2023, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut (secara kolektif disebut sebagai "Informasi Keuangan Entitas Induk"), yang disajikan sebagai informasi tambahan terhadap laporan keuangan konsolidasian terlampir, disajikan untuk tujuan analisis tambahan dan bukan merupakan bagian dari laporan keuangan konsolidasian terlampir yang diharuskan menurut Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Key audit matter (Continued)

We focused on this area given the magnitude of the impact of the transaction in the consolidated financial statements, the time and effort devoted by the Audit engagement team in execution and completion.

How audit handles key audit matter:

- *Testing the control on property sales which include the inspection of documents which shows approval of sales and purchases agreement and documents of unit handover.*
- *We tested controls on property sales which included documentation and third-party appraisals evidencing that the value sold was the value that should have been sold.*
- *If unrecognized sales were occurred at year end, the inspection of transfer of rights document at post-year end were conducted. If the transfer of rights document has not been handed over but residential property units already been recognized, thus, the evaluation of the amount and accuracy of the related sales recognition were conducted.*
- *We performed detailed testing of the boundary separation transactions to ensure that revenue was recognized in the correct period. On a sample basis, we tested revenue transactions by verifying the supporting documents to ensure that revenue was measured and recognized in accordance with the accounting policies above and recorded in the appropriate period.*
- *We also tested the journals posted to revenue accounts to identify unusual or irregular revenue transactions.*

Other matter

Our audit of the consolidated financial statements of the Group as of 31 December 2023 and for the year then ended was performed for the purpose of forming an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole. The accompanying supplementary financial information of the PT Sentul City Tbk (parent entity), which comprises the statement of financial position as of 31 December 2023, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity, and statement of cash flows for the year then ended (collectively referred to as the "Parent Entity Financial Information"), which is presented as a supplementary information to the accompanying consolidated financial statements, is presented for the purposes of additional analysis and is not a required part of the accompanying consolidated financial statements under Indonesian Financial Accounting Standards.

Hal lain (lanjutan)

Informasi Keuangan Entitas Induk merupakan tanggung jawab manajemen serta dihasilkan dari dan berkaitan secara langsung dengan catatan akuntansi dan catatan lainnya yang mendasarinya yang digunakan untuk menyusun laporan keuangan konsolidasian terlampir. Informasi Keuangan Entitas Induk telah menjadi objek prosedur audit yang diterapkan dalam audit atas laporan keuangan konsolidasian terlampir berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Menurut opini kami, Informasi Keuangan Entitas Induk disajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, berkaitan dengan laporan keuangan konsolidasian terlampir secara keseluruhan.

Informasi lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan tahunan 2023 (“laporan tahunan”), tetapi tidak termasuk laporan keuangan konsolidasian dan laporan auditor kami. Laporan tahunan diharapkan akan tersedia bagi kami setelah tanggal laporan auditor ini.

Opini kami atas laporan keuangan konsolidasian tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan konsolidasian, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas, jika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung ketidakkonsistensian material dengan laporan keuangan konsolidasian atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Ketika kami membaca laporan tahunan, jika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material di dalamnya, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Other matter (Continued)

The Parent Entity Financial Information is the responsibility of management and was derived from and relates directly to the underlying accounting and other records used to prepare the accompanying consolidated financial statements. The Parent Entity Financial Information has been subjected to the auditing procedures applied in the audit of the accompanying consolidated financial statements in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants. In our opinion, the Parent Entity Financial Information is fairly stated, in all material respects, in relation to the accompanying consolidated financial statements taken as a whole.

Other information

Management is responsible for the other information. The other information comprises the information contained in the 2023 annual report (the “annual report”), but does not include the consolidated financial statements and our auditor’s report. The annual report is expected to be made available to us after the date of the auditor’s report.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

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

When we read the annual report, if we conclude that there is a material misstatement therein, we are required to communicate the matter to those charged with governance and take appropriate actions in accordance with Standards on Auditing established by the Indonesian Institute of Certified Public Accountants.

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

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

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

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

Tanggung jawab auditor terhadap audit atas laporan keuangan konsolidasian

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

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

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

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

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

Auditor's responsibilities for the audit of consolidated financial statements

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

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

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

- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan konsolidasian, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Grup.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Grup untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan konsolidasian atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Grup tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan konsolidasian secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan konsolidasian mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

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

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.*
- *Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.*

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

- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Grup untuk menyatakan opini atas laporan keuangan konsolidasian. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Grup. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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

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

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

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

- Obtaining sufficient and appropriate audit evidence regarding the entity's financial information or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and implementation of audits of the Group. We remain fully responsible for our audit opinion.

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

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

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

Kantor Akuntan Publik
TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & Rekan



Martinus Arifin, S.E., Ak, CA., CPA
NIAP AP. 1241/
License No. AP. 1241

8 April 2024/ 8 April 2024

TANUBRATA SUTANTO FAHMI BAMBANG & REKAN

Tanubrata Sutanto Fahmi Bambang & Rekan (Certified Public Accountant), an Indonesian partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.



Sentul City

HOMES • HILLS • MOUNTAINS

**SURAT PERNYATAAN
ANGGOTA DIREKSI DAN ANGGOTA DEWAN KOMISARIS
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS KEBENARAN ISI LAPORAN TAHUNAN 2023
PT SENTUL CITY Tbk.**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa semua informasi dalam Laporan Tahunan PT SENTUL CITY Tbk., tahun 2023 telah dimuat secara lengkap dan bertanggung jawab penuh atas kebenaran isi Laporan Tahunan perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Sentul City, 28 Maret 2024.

Anggota Direksi

Presiden Direktur

Tjetje Muljanto

Direktur

Siek Citra Yohandra

Direktur

Michael Sindoro

Direktur

Timotius Thendean

Direktur

Njoo Harun Permadi

Direktur

Iwan Budiharsana

Direktur

Johanes Wiyanto

Direktur

Hartan Gunadi Harja

Direktur

Budianto Andreas Nawawi

Anggota Dewan Komisaris

Presiden Komisaris

Basaria Panjaitan

Wakil Presiden Komisaris

Stephanie Alim

Komisaris

Sumarsono

Komisaris

Erry Firmansyah

Komisaris Independen

Jonardi

Komisaris Independen

I Nyoman Tjager

Sentul City Building

Jl. MH. Thamrin Kav. 8, Sentul City, Bogor 16811, Indonesia
(+62) 21 - 8792 - 6555 | www.sentulcity.co.id

2023

LAPORAN TAHUNAN
ANNUAL REPORT

FORGING AHEAD



PT Sentul City Tbk. (Perseroan)
Sentul City Building
Jl. MH. Thamrin Kav 8, Sentul City
Bogor 16811, Indonesia

☎ +62 21 8792 6555

☎ +62 21 8792 6565

✉ ptsc@sentulcity.co.id

🌐 www.sentulcity.co.id